

--	--	--	--

Sindaco
dott. Massimo Pavan

Segretario Comunale
dott. Candia Massimo

Responsabile dell'Area Tecnica
arch. Antonella Disegna

Progettista
ing. Luca Zanella



Norme Tecniche Operative

Elaborato adeguato alle D.C.C. di approvazione n. 50 del 29/11/2017 e n. 2 e del 14/03/2018

TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI

marzo 2018

COMUNE DI MASON VICENTINO - VI

PI 2017

PIANOREGOLATORE COMUNALE

PIANO DEGLI INTERVENTI

Titolo I -	DISPOSIZIONI GENERALI	7
Art. 1-	STRUTTURA DELLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE GENERALE ..	7
Art. 2-	CONTENUTI DEL P.I.	7
Art. 3-	ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	8
Titolo II -	VINCOLI.....	9
Art. 4-	DEFINIZIONE.....	9
Art. 5-	VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. N. 42/2004, ART 136 – AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO	9
Art. 6-	VINCOLO MONUMENTALE D.LGS. N. 42/2004, ART 10 – BENI CULTURALI	9
Art. 7-	VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. N. 42/2004, ART. 142, 146 – FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA	9
Art. 8-	CENTRO STORICO	10
Art. 9-	VINCOLO SISMICO	10
Art. 10-	FASCE DI RISPETTO STRADALE.....	10
Art. 11-	ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI.....	13
Art. 12-	CIMITERI.....	13
Art. 13-	ELETTRODOTTI	14
Art. 14-	DEPURATORI	14
Art. 15-	IDROGRAFIA	14
Art. 16-	POZZI, SORGENTI, RISORSE IDROPOTABILI.....	16
Art. 17-	SITO DI INTERESSE COMUNITARIO IT 320040 “BOSCO DI DUEVILLE E RISORGIVE LIMITROFE”	16
Art. 18-	IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA.....	17
Art. 19-	AREE BOSCADE.....	17
Art. 20-	VINCOLI DI NATURA GEOLOGICA.....	17
Art. 21-	COMPATIBILITÀ IDRAULICA	20
Art. 22-	AMBITI DI LINEA DI ORIZZONTE.....	21
Art. 23-	VIABILITÀ PANORAMICA.....	22
Art. 24-	PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE E CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI E DELLE VILLE VENETE	23
Art. 25-	CONI VISUALI.....	23
Titolo III -	ATTUAZIONE DEL PIANO	24
Art. 26-	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.	24
Art. 27-	ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI	25
Art. 28-	RIMOZIONE DEGLI ELEMENTI DI DEGRADO.....	26
Art. 29-	CREDITO EDILIZIO	27
Art. 30-	PEREQUAZIONE	27
Art. 31-	COMPENSAZIONE URBANISTICA	31
Titolo IV -	DOTAZIONI URBANISTICHE.....	33
Art. 32-	DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	33
Art. 33-	DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO PER ATTIVITÀ TERZIARIE E COMMERCIALI	36
Art. 34-	PARCHEGGI PRIVATI	37
Titolo V -	PARAMETRI URBANISTICI	39
Art. 35-	INDICI URBANISTICI	39
Art. 36-	INDICI EDILIZI	43
Art. 37-	APPLICAZIONE DEGLI INDICI	45

Art. 38-	VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA	45
Art. 39-	UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI	46
Art. 40-	DISTANZE TRA I FABBRICATI	46
Art. 41-	DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DI ZONA.....	47
Art. 42-	DISTANZE DEI FABBRICATI DA PARTICOLARI MANUFATTI	48
Art. 43-	EDIFICI ESISTENTI POSTI A DISTANZE INFERIORI A QUELLE DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI.....	48
	CATEGORIE D'INTERVENTO EDILIZIO	49
Art. 44-	DISPOSIZIONI GENERALI	49
Titolo VI -	ZONIZZAZIONE	57
Art. 45-	ZONIZZAZIONE FUNZIONALE	57
Art. 46-	DISPOSIZIONI GENERALI NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	58
Art. 47-	ZONE DI INTERESSE STORICO -AMBIENTALE (A).....	59
Art. 48-	EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE	61
Art. 49-	VERDE PRIVATO	63
Art. 50-	ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO.....	63
Art. 51-	ZONE C/2.1 -RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	67
Art. 52-	ZONE C/2.2 -RESIDENZIALI DI ESPANSIONE E PER SERVIZI PUBBLICI.....	69
Art. 53-	ZONE C/2.3 - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CON PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE A COMPLETAMENTO DI NUCLEI STORICI.....	70
Art. 54-	DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D).....	71
Art. 55-	ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI (D/1)	74
Art. 56-	ZONE D/2 -PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI	75
Art. 57-	ZONE D/3 -PER INSEDIAMENTI TURISTICI	76
Art. 58-	ZONE D/4 -PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI COLLEGATI AL TEMPO LIBERO	77
Art. 59-	ZONE D/5 -PER INSEDIAMENTI AGROINDUSTRIALI	77
Art. 60-	STRALCIATO.....	78
Art. 61-	ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA	78
Art. 62-	ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	79
Art. 63-	DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE	81
Art. 64-	ZONE AGRICOLE (E)	88
Art. 65-	AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA	90
Art. 66-	EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	92
Art. 67-	SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE (F)	93
Art. 68-	ZONE PER LA VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO STRADALE	97
Art. 69-	ZONE SOGGETTE A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	98
Titolo VII -	TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO	101
Art. 70-	DISPOSIZIONI GENERALI	101
Art. 71-	ZONE SENSIBILI DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	102
Art. 72-	PAESAGGIO AGRARIO.....	102
Art. 74-	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI	103
Art. 75-	DISCIPLINA DELLE AREE A VERDE	104

Art. 76-	TESTIMONIANZE STORICHE	105
Art. 77-	VIABILITÀ STORICA.....	105
Art. 78-	SUSSIDI OPERATIVI	106
Art. 79-	ELEMENTI DETRATTORI.....	106
Art. 80-	CAVE	107
Art. 81-	DISCARICHE	107
Titolo VIII -	DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....	108
Art. 82-	EDIFICI ESISTENTI	108
Art. 83-	EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL PI.....	108
Art. 84-	COSTRUZIONI ACCESSORIE.....	108
Art. 85-	COSTRUZIONI INTERRATE.....	109
Art. 86-	MANUFATTI SPECIALI.....	110
Art. 87-	INSTALLAZIONE DELLE STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA CELLULLARE	110
Art. 88-	SPORTELLLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE E PER LE VARIANTI DI CUI AL DPR n. 160/2010 e alla LR n. 55/2012	115
Titolo IX -	DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	116
Art. 89-	DEROGHE	116
Art. 90-	MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE	116
Art. 91-	ALLEGATI	116
Allegato1 -	PRONTUARIO DEGLI INTERVENTI PUNTUALI.....	117
Allegato 2-	REGOLAMENTO PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE ED IL RISPARMIO ENERGETICO.....	120
Allegato 3 -	ACCORDI PUBBLICO PRIVATI E ACCORDI DI PROGRAMMA.....	125

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1- STRUTTURA DELLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE GENERALE

Ai sensi della LR n. 11 del 23 aprile 2004 il Piano Regolatore Comunale, PRC, si articola in Piano di Assetto del Territorio, PAT, e nel Piano degli Interventi P.I.

Il PI è lo strumento urbanistico operativo, esteso all'intero comune, che in attuazione del PAT, disciplina l'organizzazione e la trasformazione del territorio nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigenti, del Piano Regionale territoriale di coordinamento e di ogni altra normativa di livello superiore.

Contestualmente all'approvazione del PI sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative; mantiene la propria efficacia il Regolamento Edilizio per le parti che non sono in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

Dalla data di adozione del PI mantengono la loro efficacia i permessi di costruire rilasciati e le DIA presentate a condizione che i loro effetti si concludano nei termini previsti dalla Legge. Parimenti sono fatti salvi i procedimenti in corso a condizione che siano conclusi con il rilascio del provvedimento finale entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore del PI.

I contenuti prescrittivi degli elaborati grafici e delle norme del PATI sono integralmente confermati pur se non espressamente richiamati dal PI.

Art. 2- CONTENUTI DEL P.I.

Il piano degli interventi in conformità all'art. 17 della Legge 11/2004 provvede a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati a PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- definire i parametri ed i limiti per le varianti ai PUA sottoscritti dai soli titolari delle aree incluse nella variante;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere ed i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione;
- dettare la specifica disciplina dei centri storici delle fasce di rispetto e delle zone agricole.

Art. 3- ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:

- Relazione programmatica e verifiche dimensionali;
- Tav. 1 Vincoli e tutele: intero territorio comunale, scala 1:5000;
- Tav. 2 Zonizzazione: intero territorio comunale, scala 1:5000;
- Tav. 3 Legenda e quadro d'unione dei fogli in scala 1:2000;
- Tav. 3.n Zonizzazione ed edifici con grado di intervento, scala 1:2000;
- Tav. 4 Localizzazione degli interventi sulle aree computate a SAU, scala 1:5000;
- Schedatura delle attività produttive in zona impropria;
- Schedatura degli edifici in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo;
- Norme Tecniche Operative;
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Registro dei crediti edilizi;
- Regolamento Edilizio Comunale;
- Banca dati alfanumerica e vettoriale.

Ove si riscontrassero discordanze tra i diversi elaborati valgono le seguenti regole:

- a) Nei diversi elaborati grafici prevalgono le indicazioni a scala maggiore;
- b) Repertori e Prontuari prevalgono sulle Norme Tecniche;
- c) Tutti gli elaborati prevalgono sulla banca dati alfanumerica e vettoriale;
- d) Vincoli e tutele prevalgono sugli altri elaborati, indipendentemente dalla scala di rappresentazione della Tav 1.

Il PI inoltre recepisce integralmente i seguenti elaborati:

- Schede Progettuali 6 e 7 allegate alle NT del PATI:
 - scheda 6: Centro Sportivo Intercomunale;
 - scheda 7: Area agroalimentare/commerciale mercato cerasicolo.
- Piano Comunale di zonizzazione acustica.

Titolo II - VINCOLI

Art. 4- DEFINIZIONE

I vincoli sono elementi definiti da leggi e strumenti urbanistici sovraordinati che prevalgono sui contenuti del P.I.

La modifica di questi elementi si intende automaticamente recepita anche senza un formale atto integrativo.

Art. 5- VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. N. 42/2004, ART 136 – AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

Aree vincolate sulle quali si richiede una particolare attenzione progettuale per interventi su edifici esistenti, gruppi arborei, boschi e vegetazione caratteristica.

Gli interventi sono sottoposti alla procedura autorizzativa descritta al successivo art. 7.

Art. 6- VINCOLO MONUMENTALE D.LGS. N. 42/2004, ART 10 – BENI CULTURALI

Interessa manufatti o aree di rilevante interesse storico culturale sui quali gli interventi sono disciplinati dalle misure di protezione e dalle procedure di cui al capo III, Sezione I del D.LGS. 42/2004.

Art. 7- VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. N. 42/2004, ART. 142, 146 – FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA

Sono tutelati fiumi, torrenti e corsi d'acqua attraverso l'individuazione di una fascia di 150 m per ciascun lato, considerata di pregio ambientale, all'interno della quale gli interventi sono sottoposti alla preventiva approvazione dell'Ente preposto alla tutela.

Questo vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art.146 del D.Gls 42/2004, così come sostituito dal D.Lgs 157/2006 art. 16, e D.Lgs. 63/2008 art. 2, 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. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti all'art. 149 del D.Lgs 42/2004.

Art. 8- CENTRO STORICO

Il centro storico del capoluogo comunale e della frazione di Villaraspa sono vincolati ai sensi del D.LGS. 42/2004 e soggetti alle disposizioni dell'art. 24 del P.T.R.C.

Il P.I. recepisce integralmente la disciplina inerente i centri storici del previgente P.R.G. sia in termini normativi che cartografici.

Art. 9- VINCOLO SISMICO

Il territorio comunale è classificato in zona sismica 3 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche. Alle costruzioni si applicano i contenuti delle leggi vigenti in materia e le disposizioni di cui alla D.G.R. 67/2003 e D.G.R. 71/2008 successive modifiche ed integrazioni.

Art. 10- FASCE DI RISPETTO STRADALE

Ai sensi del D.Lgs. 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e del D.P.R. 495/1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione" si definiscono le fasce di rispetto, esterne al confine stradale, in funzione della sicurezza della circolazione.

Per le categorie di strade e per i casi in cui non siano state stabilite distanze minime ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni per le distanze dai confini successivamente stabilite.

FASCE DI RISPETTO STRADALE						
Distanza minima dal confine stradale espressa in metri per tipo di strada art. 2 del D.Lgs. 285/92 – Nuovo Codice della Strada						
Tipo di intervento	Tipo di strada					
	A autostrade	B extraurbane principali	C extraurbane secondari e	D urbane di scorrimento	E urbane di quartiere	F Locali vicinali
Fuori dai centri abitati (art. 26 DPR 495/92)						
Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ad ampliamenti verso strada	60	40	30	-	-	20 10 se vicinali, strada privata, fuori dai centri abitati, ad uso pubblico (art. 16 Cod. Str.)

FASCE DI RISPETTO STRADALE						
Distanza minima dal confine stradale espressa in metri per tipo di strada						
art. 2 del D.Lgs. 285/92 – Nuovo Codice della Strada						
Tipo di intervento	Tipo di strada					
	A autostrade	B extraurbane principali	C extraurbane secondari e	D urbane di scorrimento	E urbane di quartiere	F Locali vicinali
Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada in aree rese edificabili dal P.I.	30	20	10	-	-	-
Nuovi canali, fossi ed escavazioni in generale	Non inferiore alla profondità di scavo con un minimo di metri 3			-	-	Non inferiore alla profondità di scavo con un min. di m. 3
Muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza	5	5	3	-	-	-
Impianto di alberi	Non inferiore alla massima altezza raggiungibile dall'albero e comunque non inferiore a ml. 6			-	-	Non inferiore alla massima altezza dell'albero e non inferiore a ml. 6
Impianto di siepi vive o morte (in legno, rete metallica ecc con cordoli di h max di 30 cm) alte fino a m. 1 complessivi	1			-	-	1
Impianto di siepi vive o morte (in legno, rete metallica ecc con cordoli di h max di 30 cm) più di m. 1 complessivi	3			-	-	1
Interno ai centri abitati e all'esterno delle zone A, B, C, D, F (art. 28 DPR 495/92)						
Nuove costruzioni, Ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	30	-	-	20	-	-

FASCE DI RISPETTO STRADALE Distanza minima dal confine stradale espressa in metri per tipo di strada art. 2 del D.Lgs. 285/92 – Nuovo Codice della Strada						
Tipo di intervento	Tipo di strada					
	A autostrade	B extraurbane principali	C extraurbane secondari e	D urbane di scorrimento	E urbane di quartiere	F Locali vicinali
Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada in assenza di P.R.G. vigente	30	-	-	20	20	10
Muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza	3	-	-	2	-	-

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione entro e fuori terra: sono altresì vietati i depositi permanenti o provvisori di qualsiasi tipo di materiale, gli scavi ed i riporti di terreno.

Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzati impianti e canalizzazioni per le opere di urbanizzazione, parcheggi e standard, stazioni di servizio, distributori di carburanti e di alimenti dal diretto produttore.

Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale non tutelati dalla normativa sovraordinata, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/01 nonché la demolizione e ricostruzione, senza aumento di volume quando non sia concesso dall'indice di zona, in area adiacente esterna alla fascia di rispetto stradale. Sono ammesse sopraelevazioni ed ampliamenti di sedime, senza avanzamento verso il fronte di rispetto.

All'interno del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 18 L. 765/67 e all'interno delle zone insediative previste dal presente PI (Z.T.O., A, B, C, D, F), le distanze minime tra fabbricati, anche interrati e strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici, debbono corrispondere alla larghezza di:

- -ml 5,00 dalle strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- -ml 7,50 dalle strade di larghezza compresa fra i ml 7,00 e ml 15,00;
- -ml 10,00 dalle strade di larghezza superiore a ml 15,00.

Nel caso di discordanza tra l'elaborato grafico e la norma prevale il contenuto della norma. Per quanto attiene alle nuove infrastrutture, comprese quelle derivanti dall'ammodernamento dell'esistente, le distanze di cui al presente articolo si applicheranno con riferimento alla reale ubicazione dell'opera eseguita.

Per le aree afferenti ai caselli autostradali e agli accessi alle superstrade valgono le disposizioni di cui all'art. 38 delle NT della Variante Parziale al PTRC adottata con DGR n. 427/2013, per quanto vigenti.

Art. 11- ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

Si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R.V. 7949/89 e successive modifiche.

L'individuazione degli edifici con le relative fasce di rispetto riportata negli elaborati grafici del P.I. è indicativa dello stato verificato al momento della stesura del P.I. ed è modificabile secondo le effettive condizioni rilevabili e certificabili con parere U.L.S.S. senza che ciò costituisca variante al P.I.

L'effettiva distanza minima tra allevamenti, la distanza dell'allevamento dai confini di proprietà, la distanza minima reciproca degli insediamenti zootecnici dal limite di zona agricola, la distanza tra insediamenti zootecnici e residenze civili sparse, la distanza minima reciproca tra insediamenti zootecnici e residenze civili concentrate, si dovrà calcolare al momento dell'effettiva trasformazione dell'allevamento o del sistema insediativo interessato sulla scorta di quanto stabilito, deroghe comprese, dall'atto di indirizzo lettera "d - edificabilità zone agricole" punti 4 e 5 di cui all'art. 50 comma 1 della Legge 11/2004.

Art. 12- CIMITERI

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona indicata dal P.I., nei limiti precisati dall'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con Regio Decreto il 27 luglio 1934, n. 1265, successive modifiche ed integrazioni.

Il P.I. in queste aree non ammette nuova edificazione, salvo opere pubbliche funzionali al cimitero quali parcheggi e verde attrezzato. Sono altresì consentiti per gli edifici esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., il cambio di destinazione d'uso con funzioni ammesse nella zona, e l'ampliamento nella percentuale del 10% del volume esistente nel rispetto degli indici di zona.

Ai sensi del DPR n. 285 del 10.09.1990, la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata dal limite dell'area vincolata dal vincolo cimiteriale come definita negli elaborati grafici progettuali del P.I.

Le distanze suddette possono essere oggetto di modificazioni in base a decreti da emettersi secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.

Art. 13- ELETTRODOTTI

Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettromagnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008. Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera h) della L. 36/2001, all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la destinazione d'uso che comporti una permanenza d'utenza o d'uso superiore a quattro ore giornaliere.

Nelle tavole del P.I. sono individuati i tracciati dei principali elettrodotti con indicazione grafica delle relative distanze così come trasmesse dal PATI e determinate secondo la metodologia approvata con Decreto 29 maggio 2008.

Art. 14- DEPURATORI

Si applicano le disposizioni specifiche di cui alla Del. Min. LLPP 4 febbraio 1977, D.Lgs. n. 3 13 gennaio 2003, L.R. 3/2000 artt. 32 e 32 bis, D.Lgs 152/06 art. 62.

Nella fascia di rispetto non sono consentite nuove costruzioni salvo le opere relative agli impianti di depurazione ed ai parcheggi. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

Art. 15- IDROGRAFIA

Si applicano le disposizioni di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904.

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.

I corsi d'acqua sono raggruppati dal PI in una unica categoria equiparando la fascia di rispetto dei canali consortili irrigui terziari alla fascia di rispetto dei canali consortili irrigui e dei canali regionali, definita in 10 ml.

Per i canali consortili irrigui e per i canali consortili irrigui terziari la tutela della fascia di rispetto è di pertinenza del competente Consorzio di Bonifica.

Per i canali regionali la tutela della fascia di rispetto è di pertinenza del Genio Civile.

La fascia di rispetto è misurata dall'unghia esterna dell'argine o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa.

La dimostrazione della tipologia del canale spetta al titolare della richiesta di trasformazione del territorio interessato.

Qualora più ampia, la fascia è comunque calcolata dal limite dell'area demaniale.

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 di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni.

All'interno delle zone di tutela, previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela, (R.D. 368/1904 e R.D 523/1904 e s.m.i.), sono ammessi:

- 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;
- b) copertura di scale esterne;
- c) gli interventi previsti dal titolo V° della LR. 11/04, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.04, 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 stesse caratteristiche architettoniche;
- d) l'ampliamento necessario per l'adeguamento igienico-sanitario;
- e) opere pubbliche compatibili con la natura e i vincoli; (piste ciclo-pedonali ecc.) Tutte le opere eseguite all'interno delle zone di tutela, anche diverse da quelle sopra elencate, dovranno essere autorizzate dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente ovvero dall'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza

Qualsiasi intervento sull'esistente, con riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml, sarà assoggettato a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD. n. 368/04 e dal RD. n. 523/04, e dovrà essere autorizzato da Genio Civile e Consorzio di Bonifica competente; saranno inoltre vietate nuove edificazioni, anche pubbliche, a distanze inferiori a 10 ml in assenza di precisa autorizzazione dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente e fatte salve le disposizioni legislative vigenti in materia.

Per gli scarichi di acque trattate 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, ai sensi del D.Lgs n.152/06.

Il PI recepisce le indicazioni del Piano di Assetto Idrogeologico, approvato dall'Autorità di Bacino. Gli interventi edilizi nelle aree interessate potranno essere autorizzati purché coerenti con le disposizioni di tutela contenute nel PAI.

Nelle zone C/1 ed E, in fregio al fiume Laverda, la distanza minima non dovrà essere inferiore a ml 20,00.

Art. 16- POZZI, SORGENTI, RISORSE IDROPOTABILI

All'interno della fascia di rispetto delle risorse idropotabili le trasformazioni ammesse dalla disciplina di zona, devono essere precedute da preventiva indagine idrogeologica e geognostica che definisca i criteri e le condizioni per la salvaguardia della risorsa idrica.

Per le risorse idropotabili, si applicano le norme previste dall'art. 94 del D.lgs 3 aprile 2006, n. 152, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque, nonché dal Piano Provinciale di Protezione Civile (Marzo 2004) confermato nel Rapporto Ambientale del P.T.C.P. (TAVOLA N°7-Vulnerabilità dell'acquifero e rischio risorse idropotabili, dicembre 2006). Nelle fasce di rispetto di pozzi, sorgenti, risorse idropotabili, reticolo idrografico principale lo spargimento delle deiezioni zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere condotto in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del "Codice di buona pratica agricola" (Dir. 91/676/CE "direttiva Nitrati").

Art. 17- SITO DI INTERESSE COMUNITARIO IT 320040 "BOSCO DI DUEVILLE E RISORGIVE LIMITROFE"

Il sito IT 3220040 nel territorio del Comune di Mason Vicentino comprende un'area 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 ed alla deliberazione della Giunta Regionale n. 3173 del 10/10/2006.

Nell'ambito e in prossimità del Sito, gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ambientale ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat, 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, pubblici e privati, previsti devono essere coerenti con l'elaborato Valutazione di Incidenza Ambientale allegato al PAT.

Il progetto di ogni intervento compreso nell'ATO 17 deve contenere la relazione di incidenza ambientale o l'eventuale screening, redatta secondo le indicazioni normative della Regione Veneto.

Devono essere rispettate le pozze, anche temporanee, non direttamente collegate al bacino acqueo principale, ritenendole parte integrante, seppur temporanea degli elementi caratteristici dell'area S.I.C.

E' vietato lungo i corridoi ecologici indicati nella cartografia di PAT asportare o bruciare specie erbacee e arboree che servono da alimentazione per gli animali e contribuiscono ad aumentare la biodiversità.

Nell'area S.I.C. è vietata l'edificazione di costruzioni interrato, la piantumazione con specie non autoctone.

Gli ambiti naturalistici di livello regionale sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C..

Art. 18- IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA

Nelle 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, con permanenza di persone superiore a quattro ore continuative, o la realizzazione di aree con destinazioni d'uso, attività sociali, sanitarie o ricreative, che comportano una intensa frequentazione.

Art. 19- AREE BOSCHIVE

Nelle aree boschive gli interventi di trasformazione del territorio, movimenti di terreno ed ogni attività che comporti mutamento di destinazione ovvero trasformazione nell'uso dei boschi e dei terreni nudi e saldi, conseguenti a qualsiasi attività, compresa quella funzionale agli edifici esistenti ed alle loro pertinenze scoperte sono subordinati, oltre che alla disciplina della zona di appartenenza, alla preventiva autorizzazione della autorità preposta alla loro tutela mediante deposito della domanda all'ente competente.

Art. 20- VINCOLI DI NATURA GEOLOGICA

Il P.I. in conformità alla tavola delle fragilità, tavola n. 3 del P.A.T.I., suddivide il territorio comunale in tre classi:

- area idonea
- area idonea a condizione
- area non idonea

Le modalità di trasformazione del suolo, per ciascuna di queste classi, sono le seguenti:

Area idonea: ogni intervento è subordinato alla presentazione di una indagine geotecnica o geologica conforme alla normativa vigente.

Area idonea a condizione: ogni intervento è subordinato alla presentazione di una indagine geologica conforme alla normativa vigente ed estesa ad un intorno dell'opera in progetto di ampiezza sufficiente a comprendere l'area interessata anche indirettamente dall'intervento. Gli interventi che ricadono all'interno dei perimetri di aree soggette a dissesto idrogeologico dovranno contenere gli approfondimenti di indagine previsti per ogni perimetrazione.

Ai sensi della lett. l), art. 7 delle Norme Tecniche del PATI, "Norme di compatibilità idraulica" nelle zone ove possono verificarsi, o anche solo prevedersi, fenomeni di esondazione e ristagno incontrollato di acqua, è vietata la costruzione di volumi interrati; il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere fissato ad una quota superiore al piano campagna circostante.

Le zone esondabili o a ristagno idrico sono individuate nella Tavola 1 – Vincoli e Tutele del PI.

Area non idonea: In questa area sono esclusi interventi di nuova edificazione o ampliamento di edifici esistenti per la realizzazione di nuovi vani residenziali.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza aumento di unità abitative e superficie utile abitabile, ampliamento o adeguamento di infrastrutture viarie o di sottoservizio, opere di difesa, sistemazione, manutenzione del territorio, miglioramenti fondiari pertinenti all'attività agricola o forestale (questi ultimi vietati nelle aree perimetrate come area di frana).

Gli interventi sopradescritti in area non idonea sono subordinati alla presentazione di una indagine geologica conforme alla normativa vigente, che certifichi la sicurezza dell'intervento ed estesa ad un intorno dell'opera in progetto di ampiezza sufficiente a comprendere l'area interessata anche indirettamente dall'intervento.

Nelle "zone di attenzione" individuate dal PAI, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione adottato dall'Autorità di bacino dei fiumi dell'Alto Adriatico con delibera n. 3 del 09.11.2012, valgono le disposizioni di cui all'art. 8 delle NdA del PAI di seguito riportato:

"art. 8 – Disposizioni comuni per le aree a pericolosità idraulica, geologica, valanghiva e per le zone di attenzione

- 1. Le Amministrazioni comunali non possono rilasciare concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire od equivalenti, previsti dalle norme vigenti, in contrasto con il Piano.*
- 2. Possono essere portati a conclusione tutti i piani e gli interventi i cui provvedimenti di approvazione, autorizzazione, concessione, permessi di costruire od equivalenti previsti dalle norme vigenti, siano stati rilasciati prima della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'avvenuta adozione del presente Piano, fatti salvi gli effetti delle misure di salvaguardia precedentemente in vigore.*
- 3. Nelle aree classificate pericolose e nelle zone di attenzione, ad eccezione degli interventi di mitigazione della pericolosità e del rischio, di tutela della pubblica incolumità e di*

quelli previsti dal Piano di bacino, è vietato, in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata:

- a. eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in grado di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini, ovvero dei versanti soggetti a fenomeni franosi;*
 - b. realizzare tombinature dei corsi d'acqua;*
 - c. realizzare interventi che favoriscano l'infiltrazione delle acque nelle aree franose;*
 - d. costituire, indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;*
 - e. realizzare in presenza di fenomeni di colamento rapido (CR) interventi che incrementino la vulnerabilità della struttura, quali aperture sul lato esposto al flusso;*
 - f. realizzare locali interrati o seminterrati nelle aree a pericolosità idraulica o da colamento rapido.*
- 4. Al fine di incrementare le condizioni esistenti di rischio nelle aree fluviali e in quelle pericolose, fermo restando quanto stabilito al comma precedente ed in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata, tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione, devono essere tali da:*
- a. mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque;*
 - b. non aumentare le condizioni pericolo dell'area interessate nonché a valle o a monte della stessa;*
 - c. non indurre complessivamente i volumi invasabili delle aree interessate tenendo conto dei principi di invarianza idraulica e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;*
 - d. minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica o valanghiva.*
- 5. Tutte le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio devono prevedere il piano di manutenzione.*
- 6. Tutti gli interventi consentiti dal presente Titolo non devono pregiudicare la definitiva sistemazione né la realizzazione degli altri interventi previsti dalla pianificazione di bacino vigente."*

Anche se non citate direttamente nel presente articolo devono essere rispettate integralmente tutte le prescrizioni e le norme contenute nel PAI e le prescrizioni del Genio Civile di cui al parere n. 352559 del 31/07/2012" riportate all'art. 21 delle presenti norme.

Art. 21- COMPATIBILITÀ IDRAULICA

In ragione dell'obiettivo di riduzione del rischio idraulico e in conformità a quanto previsto dall'art. 7 delle N.T. del P.A.T.I. ogni intervento di trasformazione (nuova costruzione, ampliamento, opera di urbanizzazione, ecc.) deve essere preceduto da una valutazione di compatibilità idraulica e idrogeologica che preveda:

- a) fognature di tipo separato, acque bianche divise dai reflui civili, con pretrattamento delle acque pluviali mediante disoleatori e sedimentatori e successivo invio in pozzo perdente o altri sistemi di infiltrazione in sottosuolo ovvero, quando necessario, trattenute in appositi bacini;
- b) il sovradimensionamento dei canali di raccolta e la riduzione della pendenza degli stessi per aumentare l'effetto di invaso;
- c) la dimostrazione, in tutti gli interventi, dell'osservanza del principio dell'invariabilità idraulica valutato ante e post intervento;
- d) la riduzione delle aree impermeabili, di sedime degli edifici e delle pavimentazioni esterne accessorie, ovvero in ottemperanza al precedente punto c), la dimostrazione dell'invarianza del bilancio idrico mediante il dimensionamento di sistemi localizzati di infiltrazione o di sistemi di raccolta in bacino;
- e) la concentrazione delle aree non pavimentate o coperte da edifici lungo i canali di raccolta delle acque pluviali;
- f) la sagomatura dei profili delle aree a verde in ragione del loro eventuale funzionamento come bacino di laminazione;
- g) il rilievo dettagliato, nell'ambito di intervento, di qualsiasi collegamento idrico con fossato o scolo e la dimostrazione grafica ed analitica, ai sensi del precedente punto c), dei sistemi alternativi adottati;
- h) il divieto, nelle aree esondabili o a ristagno idrico, di realizzare locali interrati. Il piano d'imposta dei fabbricati dovrà essere fissato ad una quota superiore al piano campagna circostante.
- i) il divieto del tombamento o chiusura di fossi esistenti, anche privati, a meno che non siano proposti o autorizzati formalmente dall'Ente o Autorità designata alla tutela della regimentazione idraulica;
- j) il divieto di realizzare nuove costruzioni nella fascia di rispetto di 10 ml ed il rispetto del R.D. 523/1904. La costruzione di edifici nella fascia da 4 ml a 10 ml potrà essere autorizzata solo a titolo precario;
- k) la realizzazione di ampie scoline laterali alle nuove opere viarie ed il continuativo collegamento tra le aree a monte ed a valle per assicurare il deflusso;
- l) la predisposizione di bacini di stoccaggio per la raccolta e l'utilizzo dell'acqua pluviale a fini produttivi, d'irrigazione, antincendio o domestici.

Prescrizioni del Genio Civile di cui al parere n. 352559 del 31/07/2012.

In ottemperanza a quanto disposto nel parere di cui sopra, si riportano le seguenti prescrizioni:

- Negli interventi che comportino una impermeabilizzazione superiore a 0,1 ha è fatto obbligo del calcolo e della conseguente realizzazione del volume di invaso necessario. Negli interventi di minore rilevanza sarà sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le aree impermeabili o migliorare la loro capacità drenante.
- In fase di realizzazione degli interventi di trasformazione territoriale inclusi nel Piano dovrà prevedersi la realizzazione di opere di mitigazione idraulica rispettose dei volumi minimi e delle indicazioni riportate nelle schede puntuali di intervento inserite nello studio "Prescrizioni operative per il mantenimento dell'invarianza idraulica" che dovranno rimanere a riferimento per ogni attuazione conforme al Piano.
- Gli eventuali interventi che cadano nella fascia di rispetto idraulico dei 10 ml dai corsi d'acqua demaniali sono assoggettati a parere di concessione/autorizzazione idraulica presso gli Enti competenti (Genio Civile o Consorzio).
- 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 es. con atto notarile o con apposito vincolo/indicazione comunale).
- La progettazione di opere significative quali bacini di laminazione, pozzi disperdenti o trincee drenanti dovrà essere supportata da adeguati e specifici studi geologici.
- Ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge.

Restano in ogni caso fatte salve 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.

Prescrizioni del Genio Civile di cui al parere n. 372254 del 06/09/2017.

Nel caso di ampliamenti o nuove edificazioni, è opportuno che i pluviali degli edifici scarichino direttamente in fognatura e non su aree verdi.

Eventuali 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 con all'interno condotte drenanti, collegate a caditoie di raccolta delle acque meteoriche.

Art. 22- AMBITI DI LINEA DI ORIZZONTE

Nella tavola del PI sono individuati gli ambiti di linea di orizzonte corrispondenti alle dorsali principali.

In questi ambiti sono ammesse edificazioni se localizzate:

- nei coni d'ombra di veduta ovvero nelle aree nelle quali l'edificio non supera l'altezza del crinale;
- negli ambiti di edificazione diffusa o urbanizzati purché l'edificio sia completamente compreso in un raggio di 40 metri da un edificio esistente.

In questi ambiti sono altresì ammessi:

- per gli edifici di interesse storico e ambientale, gli interventi previsti agli artt. 47, 48 e 49 delle presenti norme;
- per gli altri edifici, ampliamenti nel rispetto delle norme di zona, mantenendo l'altezza preesistente e comunque con un limite massimo di 6,50 metri.

In tutti casi di nuova edificazione o ampliamento si dovrà:

- eseguire uno studio di impatto visivo che preveda il migliore sviluppo planivolumetrico abbinato ad opere di mitigazione, ovvero il progetto di inserimento paesaggistico;
- prevedere l'utilizzo di tecniche costruttive e tipologie proprie della tradizione locale (composizione, materiali costruttivi e decorativi, tinteggiature, copertura, infissi, ecc.);
- evitare sbancamenti di terreno permanenti e visibili dal lato a valle;
- prevedere l'interro delle nuove reti per la fornitura dei sottoservizi;

Va altresì evitata:

- la realizzazione di nuove infrastrutture stradali private;
- l'installazione di attrezzature pubblicitarie, ad eccezione della segnaletica direzionale ed informativa di interesse turistico ed i mezzi pubblicitari di modeste dimensioni posti nelle sedi delle imprese.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti si dovranno osservare le seguenti limitazioni:

- altezza massima di due piani fuori terra;
- giacitura coerente con la stabilità del versante;
- rivestimento dei muri di sostegno e di contenimento, in pietra locale.

Art. 23- VIABILITÀ PANORAMICA

Lungo la viabilità panoramica, così come definita nella tavola n. 2 Carta delle Invarianti del P.A.T.I., l'edificazione è consentita entro gli ambiti di edificazione diffusa o dell'ambito urbanizzato in subordine ad un progetto di inserimento paesaggistico che dimostri come l'intervento non limiti la visuale di interesse.

Sul lato a valle della strada panoramica esterno agli ambiti di edificazione diffusa, è vietata l'edificazione per una fascia che non dovrà avere profondità minore di 50,00 metri.

Per gli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti nel rispetto delle norme di zona, mantenendo l'altezza preesistente o comunque con un limite massimo di 6,50 metri.

Nello stesso contesto devono essere evitate le installazioni pubblicitarie, ad eccezione della segnaletica direzionale ed informativa di interesse turistico ed i mezzi pubblicitari di modeste dimensioni posti nelle sedi delle imprese.

Art. 24- PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE E CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI E DELLE VILLE VENETE

All'interno delle pertinenze scoperte da tutelare sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Qualsiasi intervento diverso potrà essere ammesso in conformità al parere dell'organo competente alla tutela.

Nell'ambito del contesto figurativo dei complessi monumentali e delle ville venete dovranno essere rimossi:

- la cartellonistica pubblicitaria;
- infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.).

Nel caso di interventi a ridosso di questi ambiti (entro un raggio di ml 50 dal perimetro d'ambito) il progetto edilizio e/o urbanistico dovrà prevedere opere di mitigazione eseguite prevalentemente con barriere arboree nei punti di contatto visivo tra gli ambiti ed i nuovi interventi.

Art. 25- CONI VISUALI

Ai sensi dell'art. 24 dello NT del PATI, si procede all'esatta individuazione dei paesaggi da tutelare generato dai seguenti coni visuali:

- cono visuali di via Cantarana: l'area da tutelare con le prescrizioni di seguito esposte è così definita: via Anconetta a sud, corridoio ecologico ad ovest, ambito di edificazione diffusa e sua proiezione su via Anconetta ad est. Prescrizioni: nel contesto descritto qualsiasi intervento sull'edificato esistente o di nuova costruzione dovrà essere contenuto in una altezza di ml 4,00;
- cono visuale di Villa Cattaneo: l'area da tutelare corrisponde al contesto figurativo dei complessi monumentali per il quale vale la forma di tutela di cui al D. Lgs. 42/2004;
- cono visuale sulla Nuova Gasparona: l'area da tutelare corrisponde al contesto figurativo del complesso di San Biagio per il quale vale la forma di tutela di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42/2004.

Titolo III - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 26- MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

Il P.I. si attua con interventi edilizi diretti (IED) e con interventi indiretti (PUA), come definiti dalla L.R. 11/04.

Interventi edilizi diretti sono:

- Permesso di costruire
- Denuncia di inizio attività (DIA)
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Interventi indiretti:

- Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente pubblica e privata (art. 19 della L.R. 11/04)
- Programmi di miglioramento agricolo ambientale (L.R. 40/2003)
- Accordi tra soggetti pubblici e privati (art. 6 della L.R. 11/04)
- Accordi di programma (art. 7 della L.R. 11/04)
- Programmi complessi

Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

Il P.I. individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA ai sensi degli artt. 19 – 21 della LR 11/2004.

Negli ambiti di trasformazione superiori a 2.000 mq di superficie territoriale, gli interventi di nuova edificazione e quelli di trasformazione dell'esistente sono assoggettati a PUA.

Gli ambiti territoriali assoggettati a PUA o IED possono comprendere aree a diversa destinazione di zona.

In relazione alla scala di maggior dettaglio degli elaborati progettuali attuativi, il PUA può prevedere modifiche dei perimetri di zona e di ambito contenute nel limite del 5% della superficie territoriale, purché nel rispetto della capacità insediativa definita dalla superficie territoriale rappresentata nel PI e rintracciabile nella banca dati alfanumerica (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della St originaria e di quella variata).

Nei PUA di iniziativa pubblica è ammesso un aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta.

I PUA già convenzionati possono essere oggetto di varianti con richiesta sottoscritta dai soli proprietari delle aree interessate alla stessa, se la variante riguarda:

- la distanza degli edifici dai confini, esclusi i confini dell'ambito di intervento;
- la compensazione di volumi e superfici coperte tra diversi lotti;

- la modifica di tracciato dei sottoservizi che non modifichi la funzionalità dell'intera rete. In subordine ad una previsione planivolumetrica e ferma restando la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici esterni all'ambito di intervento, è ammessa l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

Fino alla approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, negli ambiti sottoposti a PUA sono consentiti:

- per gli edifici di valore culturale ed ambientale gli interventi di cui alla apposita disciplina;
- per gli edifici privi di valore culturale gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/2001.

Interventi puntuali

Il PI individua gli ambiti all'interno dei quali l'intervento edilizio diretto è disciplinato dalle indicazioni planivolumetriche contenute nel prontuario degli interventi puntuali, che prevalgono sugli indici della zona di appartenenza.

In relazione alla scala di maggior dettaglio del progetto edilizio, lo stesso può prevedere modifiche dei perimetri di ambito se finalizzate all'adeguamento ai confini di proprietà e contenute nel limite del 5%, purché nel rispetto della capacità insediativa definita dalla superficie territoriale rappresentata nel PI e rintracciabile nella banca dati alfanumerica.

Questi rappresentano, in termini volumetrici e di superficie fondiaria, una eccedenza dimensionale del PI rispetto al previgente PRG e sono soggetti alla perequazione ai sensi dell'art. 30 delle presenti norme.

Con la medesima grafia e numerazione progressiva sono altresì individuati ambiti oggetto di prescrizioni particolari per la loro attuazione, per i quali non necessariamente si applica perequazione nei termini sopra definiti.

Art. 27- ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Il PI identifica gli ambiti oggetto di accordi pubblico privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04 o accordi di programma ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/04.

Il contenuto di questi accordi, volti al perseguimento di rilevanti interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche, è parte integrante del PI.

L'attuazione dell'accordo avviene secondo quanto precisato nella convenzione sottoscritta dalle parti e secondo quanto previsto negli elaborati progettuali a questa allegati.

Parte integrante dell'accordo saranno:

- una scheda normativa contenente le norme tecniche di attuazione ed i parametri dimensionali;
- una valutazione di compatibilità ambientale.

Gli accordi presentati saranno valutati in ragione dei seguenti criteri:

- programmazione o pianificazione amministrativa prioritaria;
- geomorfologia dei suoli;
- accessibilità al sistema viario principale;
- dotazione del sistema tecnologico infrastrutturale;
- valutazione dei vincoli paesaggistici o ambientali;
- impatti urbanistico-ambientali attivi e passivi;
- tipo di relazione col tessuto urbano consolidato;
- verifica della fattibilità economica;
- valutazione della congruità delle opere pubbliche e del rilevante interesse pubblico dell'accordo.

Il PI può prevedere per interventi di riqualificazione, l'acquisizione da parte della P.A. di immobili e/o di aree entro l'ambito da riqualificare al fine di attuare direttamente interventi di trasformazione, sia attraverso propri investimenti che attivando il concorso di operatori privati mediante forme pubbliche di consultazione.

Ai sensi dell'art. 34 delle NT del PATI il PI può assegnare un indice edificatorio più elevato, qualora l'attuazione degli interventi sia condizionata alla realizzazione di opere infrastrutturali definite di rilevante interesse pubblico.

Il PI recepisce gli accordi pubblico-privati di cui all'Allegato "Accordi pubblico privati" delle presenti norme.

In mancanza di attuazione dei contenuti della delibera, sugli edifici esistenti all'interno di questi ambiti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.

In sede di progettazione edilizia, in relazione alla scala di maggior dettaglio, sono consentite modifiche del perimetro di ambito contenute nel limite del 5%.

Art. 28- RIMOZIONE DEGLI ELEMENTI DI DEGRADO

Gli elementi di degrado individuati dal PAT e confermati dal PI sono soggetti a demolizione. La demolizione degli elementi di degrado e delle opere incongrue individuate dal PAT e confermate dal PI costituisce titolo per l'attribuzione di un credito edilizio.

Il PI, all'interno delle aree di edificazione diffusa, individua gli edifici con grado di intervento 6 che, per la loro precarietà o incongruenza nel contesto di riferimento, sono considerati elementi di degrado. Questi edifici, con esclusione di quelli per i quali alla data di approvazione del PI non sussistano titoli abilitativi, danno titolo all'attribuzione di un credito edilizio.

Gli interventi ammessi sugli edifici sopra descritti sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01.

Art. 29- CREDITO EDILIZIO

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della demolizione di un elemento di degrado in funzione degli obiettivi di riqualificazione urbanistica architettonica ed ambientale da realizzare.

Il Credito Edilizio è quantificato in mc e viene calcolato come prodotto della superficie lorda per l'altezza di piano. Per altezze di piano superiori a metri 3,00 l'altezza di riferimento per il conteggio del credito è comunque stabilita in metri 3,00.

Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono:

- le zone territoriali omogenee B e C (anche con interventi subordinati all'approvazione di un PUA). In queste zone l'indice di edificabilità può essere maggiorato del 20% in subordine alla dimostrazione formale dell'utilizzo del volume proveniente dal Credito Edilizio;
- le aree definite edificabili dal PI che risultino in proprietà dell'avente titolo alla data di approvazione del presente PI e nelle quali l'utilizzo del credito non determini il superamento dell'indice di zona in misura superiore al 50% dell'indice;

L'utilizzo del credito edilizio è subordinato a PUA negli interventi di cubatura superiore a 2.500 mc o per superfici fondiarie superiori a mq 2.500.

L'utilizzo, anche parziale, del credito edilizio può avvenire solo in conseguenza alla demolizione totale dell'edificio che lo ha generato.

La demolizione dell'edificio di degrado è subordinata al deposito presso l'U.T.C. di idonea pratica abilitativa; in questa sede sarà definito puntualmente il volume del Credito Edilizio che comparirà nel Registro dei Crediti Edilizi.

La cessione a terzi, anche parziale, di questo volume deve essere registrata e trascritta e la nota di trascrizione è allegata al Registro dei Crediti Edilizi.

Art. 30- PEREQUAZIONE

La perequazione urbanistica si applica agli interventi, in zona di completamento o di espansione, che prevedano direttamente o in subordine all'approvazione di un PUA, l'edificazione di nuova cubatura, o il cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti, eccedenti rispetto alle previsioni del PRG previgente all'adozione del PATI.

L'estensione dell'istituto perequativo agli interventi di edificazione diretta è motivato dalle peculiarità del comune di Mason Vicentino, caratterizzato da un gran numero di zone di edificazione diffusa e dalle ridotte dimensioni del capoluogo comunale e della frazione di Villaraspa nei quali sussistono una moltitudine di zone di completamento.

I piccoli interventi di edificazione diretta, nel loro insieme, contribuiscono in modo determinante all'effettivo sviluppo urbano e demografico rendendo necessarie le infrastrutture previste nel piano pluriennale delle opere pubbliche; d'altra parte le ridotte dimensioni delle singole zone di espansione, non permettono l'ubicazione al loro interno delle citate infrastrutture e non consentono, alla stessa singola zona, di assorbire l'impegno economico necessario a realizzarle.

In questo contesto si ritiene che i proprietari degli immobili interessati dagli interventi tra i quali distribuire i diritti edificatori e gli oneri per la realizzazione delle infrastrutture, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/04, non siano gli appartenenti al singolo ambito di intervento di trasformazione ma siano, in modo realistico, tutti gli interessati alla trasformazione urbana.

Pertanto, per le ragioni sopra esposte, unitamente all'allargamento dell'istituto perequativo alle aree di espansione ed agli interventi di edificazione diretta si definisce che il contributo perequativo dovrà essere in prima ipotesi monetizzato ovvero, in ragione di una formale e motivata richiesta della Giunta Comunale, corrisposto mediante la cessione di terreno o con la realizzazione diretta delle opere previste nel piano pluriennale delle opere pubbliche. Vengono determinati diversi valori perequativi in ragione degli incentivi che si ritiene di attribuire a quegli interventi che, per motivazioni di carattere sociale ovvero di natura propriamente urbanistica, più si avvicinano all'interesse collettivo ed alla migliore gestione del territorio.

La perequazione viene calcolata in percentuale sul valore di mercato del volume edificabile o trasformabile con cambio di destinazione d'uso, considerando questo valore come parametro facilmente trasmissibile di area in area per misurare l'incremento di valore degli immobili e di facile suddivisione tra i diversi proprietari dell'unità di intervento.

Il Consiglio Comunale provvede alla definizione di questo valore.

	Classificazione area	Azione	Destinazioni d'uso	Quota perequativa
1	Zona agricola	Cambio di destinazione degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo	Residenza o attività complementari alla residenza	60% del valore del volume oggetto di cambio d'uso
				40% del valore del volume oggetto di cambio d'uso in subordine alla sottoscrizione di vincolo decennale per la prima casa di abitazione

	Classificazione area	Azione	Destinazioni d'uso	Quota perequativa
2	Ambiti di edificazione diffusa	Nuova costruzione, ampliamento, con vincolo decennale per prima casa di abitazione se contenuta in 500 mc	Residenza	20% del valore del volume concesso
		Nuova costruzione, ampliamento, non vincolata o eccedente i 500 mc vincolati	Residenza o attività complementari alla residenza	50% del valore del volume concesso
		Cambio di destinazione degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo	Residenza o attività complementari alla residenza	50% del valore del volume oggetto di cambio d'uso
		Cambio di destinazione degli edifici sui quali sono insediate attività produttive in zona impropria	Residenza o attività complementari alla residenza	50% del valore del volume oggetto di cambio d'uso ed eccedente l'indice di zona
3	Consolidato urbano a prevalente destinazione residenziale (z.t.o. A, B, C)	Nuova costruzione, ampliamento, con vincolo decennale per prima casa di abitazione se contenuta in 500 mc	Residenza	20% del valore del volume concesso
		Nuova costruzione, ampliamento, non vincolata o eccedente i 500 mc vincolati	Residenza o attività complementari alla residenza	40% del valore del volume concesso
		Cambio di destinazione degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo	Residenza o attività complementari alla residenza	40% del valore del volume oggetto di cambio d'uso
		Cambio di destinazione degli edifici sui quali sono insediate attività produttive in zona impropria	Residenza o attività complementari alla residenza	40% del valore del volume oggetto di cambio d'uso ed eccedente l'indice di zona

	Classificazione area	Azione	Destinazioni d'uso	Quota perequativa
4	Zona espansione di	Nuova costruzione	Residenza, commerciale direzionale, produttiva	50% del valore del volume concesso o, se produttiva, 50% del valore della superficie coperta concessa
5	Per tutti gli edifici con grado di intervento 6	Demolizione con recupero o cessione del volume demolito, definito "credito edilizio", in zone edificabili	Residenza o attività complementari alla residenza	20% del valore del volume generato.

Per tutti gli interventi non riconducibili ad uno dei casi esposti in tabella, la quota perequativa è del 50% del valore del volume edificato o trasformato.

Sono esentati dal contributo perequativo gli interventi disciplinati dalla L.R. 14/2009 "Piano Casa" fino alla vigenza della stessa.

Con la variante al P.I. denominata "Terzo Piano degli Interventi" sono stati definiti indirizzi per l'applicazione del contributo straordinario perequativo e ne è stata disposta la corresponsione anticipata rispetto all'approvazione finale degli interventi, confermando nel contempo le modalità precedenti per gli interventi soggetti a perequazione urbanistica non ancora attuati.

Si è resa dunque opportuna l'introduzione di una nuova fattispecie di ambiti di evidenza della sussistenza di condizioni operative particolari, numerati ed elencati di seguito.

Ambiti di intervento soggetti a contributo straordinario perequativo

N°	V (mc)	ZTO	Foglio - Mappale	Note
01	600,00	C1.3	Fg 3 – Mapp 795, 797, 800, 803	
02	600,00	C1.3	Fg 8 – Mapp 41 porzione	Essendo area soggetta a inondazioni periodiche dovranno valutarsi accorgimenti (es. piano di calpestio sopraelevato) al fine di evitare possibili danni e/o pericoli dovuti agli allagamenti (prescrizione Genio Civile regionale prot. 372254 del 06/09/2017)
03	186,00	Verde privato	Fg 12 – Mapp 30	
04	700,00	C1.3	Fg 4 – Mapp 380, 780 porzione	
05		D speciale + Verde privato	Fg 7 – Mapp 11 porzione	
06	550,00	C1.3	Fg 13 – Mapp 346 porzione	

N°	V (mc)	ZTO	Foglio - Mappale	Note
07	1000,00	C1.3	Fg 12 – Mapp 484 porzione	
08		Parcheggio privato	Fg 1 – Mapp 717	
09	650	C1.3	Fg 9– Mapp 124 porzione	
10		Parcheggio privato	Fg 1 – Mapp 351	
11	642	C1.3	Fg 6 – Mapp 471	
12	500	Agricola	Fg 5 – Mapp 532,1030 porzione	
13	600	C1.3	Fg 2 – Mapp 316	La corresponsione del contributo straordinario perequativo e gli obblighi conseguenti, compresa la decadenza della previsione urbanistica, sono regolati dall'accordo di programma art. 7 LR 11/04 e art. 34 DLgs 267/00 di cui alle DCC n. 43 del 03/11/2017 (Sarcedo) e n. 48 del 29/11/2017 (Mason Vicentino)
14	915	C1.3	Fg 5 – Mapp.592 (originario) porzione	Il comparto mantiene la capacità edificatoria precedente alla sua riduzione (915 mc) per la realizzazione della bretella di Via Oppio, opera complementare alla SPV, ed è oggetto di contributo straordinario perequativo l'ampliamento dell'area di intervento.

I volumi indicati sono stati base di calcolo per il contributo straordinario perequativo ai sensi delle specifiche Deliberazioni di indirizzo del Consiglio Comunale e sono dunque massimi inderogabili. Nei medesimi ambiti resta inoltre interdetta la possibilità di applicare volumi definiti "credito edilizio" ai sensi degli articoli 28 e 29 delle presenti norme.

Art. 31- COMPENSAZIONE URBANISTICA

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, 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 dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a compensazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare.

Sono assoggettati a compensazione urbanistica gli interventi di demolizione di edifici conseguenti alla realizzazione di infrastrutture stradali, all'allargamento, a interventi di miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile o alla messa in sicurezza dei tracciati e degli incroci.

Titolo IV - DOTAZIONI URBANISTICHE

Art. 32- DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Dotazioni urbanistiche per i P.U.A.

Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:

- volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante 150 mc di volume edificabile;
- superficie territoriale di zona relativamente all'industria e all'artigianato;
- superficie lorda di pavimento relativamente al commerciale e direzionale.

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

- destinazione residenziale:

- mq 30 per abitante teorico;

destinazione d'uso industriale ed artigianale:

- opere di urbanizzazione primaria:

strade come da progetto;
parcheggi pubblici 10% della superficie
territoriale;

- - opere di urbanizzazione secondaria:

10% della superficie territoriale; il Comune può
consentire la riduzione al 4% mediante
convenzione in cui ottiene il corrispettivo in
denaro per la riduzione delle superfici;

destinazione d'uso commerciale, direzionale, di servizio e ristorazione;

mq 1 di parcheggio per ogni mq di superficie
lorda di pavimento. Le aree di manovra non
possono incidere in misura maggiore del 20%.

destinazione d'uso turistica, nel caso di insediamenti all'aperto;

mq 15 per ogni 100 mc realizzati, oppure mq 10
ogni mq 100.

In ragione di quanto prescritto all'art. 26 delle N.T. del PATI si distinguono le dotazioni urbanistiche nei PUA residenziali nel seguente modo:

a) opere di urbanizzazione primaria:	- parcheggi pubblici	8 mq/ab
	- verde pubblico	12,5 mq/ab
	- strade	come da progetto
b) opere di urbanizzazione secondaria:	- attrezzature scolastiche	4,5 mq/ab
	- attrezzature collettive	5 mq/ab

I parcheggi pubblici dovranno essere considerati al netto delle aree di manovra.

E' ammesso, per i PUA di iniziativa pubblica, previa presentazione di un elaborato grafico piani volumetrico, un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- densità massima territoriale o fondiaria;
- indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- altezza massima degli edifici;
- lunghezza massima delle fronti.

Nei PUA devono essere assicurati gli standard primari nella misura prevista in riferimento alla massima capacità edificatoria. Rispetto al PI possono essere previste modifiche di perimetro dell'ambito contenute entro il 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

Gli standard secondari, nel caso in cui non siano individuati nell'ambito del PUA, possono essere monetizzati con valore determinato da apposita Deliberazione.

Le agibilità dei singoli fabbricati potranno essere rilasciate a collaudo favorevole espletato e cessione delle aree a standard.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree, la stipula di un vincolo di destinazione d'uso pubblica, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

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

Qualora le dimensioni del PUA con destinazione residenziale, turistico ricettiva e direzionale superino i 3 ettari o i 50.000 mc devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile.

Negli insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere garantite le quantità minime di aree a standard in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

Dotazioni urbanistiche per gli I.E.D.

Per la realizzazione di nuove volumetrie e/o ampliamenti, al fine di migliorare situazioni di particolare carenza, il Responsabile dell'area tecnica ha facoltà di chiedere vincolo e/o la cessione di aree da destinare a spazi per verde e parcheggio nella misura massima stabilita dai successivi paragrafi. La cessione avviene a scomputo degli oneri di urb.ne primaria.

1 - Insediamenti residenziali, ubicati in zone diverse dalla zona agricola:

Sup = superficie per opere di urbanizzazione primaria;

parcheeggi pubblici = 5 mq/150 mc.

2 - Insediamenti industriali e artigianali:

Sup = aree per opere di urbanizzazione primaria;

parcheeggi pubblici = 5% della Superficie fondiaria;

Sus = aree per opere di urbanizzazione secondaria;

verde pubblico = 5% della Superficie fondiaria;

Il Comune può consentire la riduzione al 2% del verde pubblico mediante convenzione in cui ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici, determinato da apposita Deliberazione.

3 - Insediamenti commerciali, direzionali, di servizio e ristorazione:

Ssp = superficie per parcheggio pubblico al netto dello spazio di manovra = 80% della superficie utile Su.

Per l'attività commerciale con superfici utili inferiori a metri 150 devono essere conferiti i seguenti standard pubblici:

- 1 mq di parcheggio, al netto dello spazio di manovra, per ogni mq di superficie utile.

4 Insediamenti misti:

la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

Le aree cedute al Comune per soddisfare la dotazione di spazi pubblici negli IED fanno parte della superficie fondiaria, e di essi va tenuto conto anche nel caso di interventi successivi sulla stessa superficie fondiaria.

Art. 33- DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO PER ATTIVITÀ TERZIARIE E COMMERCIALI

Per gli interventi di nuova edificazione, d'ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale dovranno essere reperite aree a parcheggio e aree libere secondo i parametri della LR 15/04, in relazione alla tipologia di struttura di vendita (vicinato, medio piccola, medio grande, grande, ecc.) comunque non inferiori a quanto stabilito all'art. 32.

Nel caso di insediamenti commerciali non aperti al pubblico (commercio all'ingrosso, depositi e magazzini) la dotazione di spazi pubblici a parcheggio ricavata in sede di piano urbanistico corrisponde a quella prevista per insediamenti a carattere industriale e artigianale.

Il cambio d'uso a favore della destinazione commerciale e il cambio di tipo di struttura commerciale è ammissibile qualora sia garantita la dotazione di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

In caso di ampliamento le quantità stabilite dal presente articolo sono rapportate alla sola superficie ampliata.

La monetizzazione degli spazi a parcheggio è subordinata a delibera di approvazione della Giunta Comunale, nei seguenti termini:

in misura pari al 100% nelle zone territoriali omogenee A e B;

in misura pari al 50% nelle zone territoriali omogenee C e D.

Non è consentita la monetizzazione totale o parziale degli spazi a parcheggio previsti dal presente articolo in caso di interventi di nuova edificazione, di demolizione con ricostruzione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia comportanti incremento della superficie utile di medie strutture di vendita e di parchi commerciali come definiti ai sensi della L.R. 15/2004 localizzati in zona "D".

Le superfici destinate a parcheggio concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area e del rapporto di copertura.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione che preveda la cessione e/o il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree a verde e a parcheggio nelle quantità minime e nei rapporti sopra indicati.

Art. 34- PARCHEGGI PRIVATI

Ai sensi dell'art. 2 della legge 24/3/1989 n. 122, nel caso di intervento di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, è necessario predisporre parcheggi privati, da realizzarsi all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto, oppure in aree attigue non facenti parte del lotto purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione.

Le quantità da rispettarsi sono così definite:

- a) per fabbricati residenziali, un posto auto coperto per ciascun alloggio e comunque non meno di mq 1,00 per ogni 10 mc di volume; per gli edifici posti in zona B e C/1, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 61/85, la dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, nel qual caso, accertata l'impossibilità di realizzare strutture idonee negli spazi pertinenziali, possono essere anche scoperti;
- b) per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: mq. 15,00 per ogni 100,00 mq (o frazione di 100 mq) di Su;
- c) per attività commerciali con superficie di vendita maggiore di mq 400,00: mq 15,00 ogni mq 100,00 di Su di vendita;
- d) per attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400,00: mq 10,00 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Su;
- e) per attività alberghiere, sanitarie e simili: un posto auto ogni camera e comunque non meno di mq 10 ogni 100,00 mq (o frazione di 100 mq) di Su;
- f) per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq 10,00 ogni 100,00 mq (o frazione di 100 mq) di Su;
- g) per attività direzionali e simili: mq 30,00 ogni 100,00 mq (o frazione di 100 mq) di Su.

Il parcheggio è computato al netto dello spazio di manovra degli autoveicoli.

I posti auto dovranno avere dimensioni minime di m 2,50x5,00 fatta salva l'applicazione delle norme in tema di eliminazione delle barriere architettoniche.

Le aree destinate ai parcheggi privati, interne od esterne, coperte o scoperte- devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune.

Con apposita grafia le tavole di PI identificano superfici a parcheggio privato, inedificabili ancorché pertinenziali ad edifici residenziali, per le quali è esclusa l'apposizione di qualunque forma di vincolo, mentre è facoltà dei proprietari provvedere alle opere necessarie alla sosta in sicurezza degli autoveicoli e disciplinarne eventualmente le condizioni di diritto con idonee segnalazioni.

In presenza di accertate condizioni idro-geologiche di sito che sconsiglino la realizzazione di interrati, è consentita la realizzazione di autorimesse fuori terra scomutate dal volume edificabile nei seguenti limiti e condizioni:

- assenza totale di locali interrati;
- volumetria massima 80 mc;
- altezza utile strutturalmente limitata a 2,40 m;
- composizione organica dell'organismo edilizio, obbligatoriamente in aderenza e preferibilmente in locali integrati al piano terra;
- intervento in contesti di pianura o di accertata fragilità idraulica, con esplicita esclusione della zona collinare.

Titolo V - PARAMETRI URBANISTICI

Art. 35- INDICI URBANISTICI

Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano in caso di P.U.A.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano in caso di I.E.D.

1 -Superficie territoriale (St): Per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.I. si attua a mezzo di P.U.A., comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

2 -Superficie per spazi pubblici (Ssp): Per superficie per spazi pubblici deve intendersi un'area destinata a spazi pubblici, secondo le norme del precedente articolo 32.

La Ssp è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità indicate direttamente nelle tavole di PI o dalle strade esistenti o dalle strade di servizio che saranno previste internamente alla zona.

Gli spazi pubblici comprendono:

- a) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria (Sup);
- b) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione secondaria (Sus).

3 -Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup): Ai sensi dell'atto di indirizzo, lettera h, della L. 11/04 sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade residenziali;
- b) gli spazi di sosta e parcheggio;
- c) le fognature;
- d) la rete idrica;
- e) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) l'illuminazione pubblica;
- g) gli spazi di verde attrezzato;
- h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

4 -Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus): Ai sensi dell'atto di indirizzo, lettera h, della L. 11/04 sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;

- c) strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- d) i mercati di quartiere;
- e) le delegazioni comunali;
- f) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- g) gli impianti sportivi di quartiere;
- h) le aree verdi di quartiere;
- i) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica delle aree inquinate;

5 -Superficie fondiaria (Sf): Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il P.I. si attua con intervento edilizio diretto, successivo o meno ad uno strumento urbanistico attuativo, relativa al lotto edificabile; la Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.I. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito, nonché delle aree per l'urbanizzazione primaria.

I nuovi volumi che saranno realizzati determinano un vincolo automatico di non edificabilità sulla superficie fondiaria corrispondente.

I fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI, determinano un vincolo di inedificabilità sulle aree scoperte definite dai provvedimenti amministrativi di approvazione contigue a quelle su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona. La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.

Sono ammessi asservimenti di cubatura tra aree contigue anche quando appartenenti a diverse zto purché funzionalmente compatibili e non appartenenti a zone di espansione.

L'asservimento dovrà essere ratificato con atto registrato e trascritto.

6 -Altezza degli edifici:

- a- altezza del fabbricato (H): è la distanza tra il piano di campagna e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; qualora il terreno non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del terreno interessato dalla costruzione (proiezione in pianta del fabbricato); qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, la quota utile al calcolo dell'altezza massima è quella relativa al punto medio dell'intradosso del solaio di copertura.
- b- altezza massima del fabbricato (Hmax): è ottenuta dalla differenza tra la quota minima e la quota massima di seguito definite.

Quota minima: è la quota del piano campagna misurata allo spiccatto dell'edificio. Nel caso di terreno in pendenza, la quota minima coincide con il punto più basso rilevabile sul perimetro del fabbricato o del corpo di fabbrica. Quando sia necessario procedere preliminarmente a motivati interventi di rimodellazione del terreno, anche mediante l'esecuzione di muri di sostegno purché non contenenti locali accessibili o abitabili, la quota minima coincide con quella fissata dal provvedimento edilizio.

Quota massima: è la quota della linea formata dall'intersezione del paramento interno del muro di facciata, con l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile o agibile, o suscettibile di essere reso abitabile o agibile anche con interventi successivi; nel caso di soffitto a travatura a vista l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte l'altezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore. Nel caso di edifici con tipologia specializzata (es. capannoni industriali) la quota va misurata al netto della struttura portante del coperto. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso di copertura.

Le indicazioni planivolumetriche contenute nel "Prontuario degli Interventi Puntuali" prevalgono sui parametri urbanistici di zona.

7 -Superficie coperta (Sc): per superficie coperta o copribile si intende la proiezione nel piano orizzontale di tutte le parti indicate fuori terra e dotate di copertura; non concorrono alla determinazione della superficie coperta:

- gli aggetti, senza soprastanti corpi chiusi per la parte in sporgenza inferiore a ml 1,50,
- gli sporti di copertura per la parte a sbalzo inferiore a ml 1,50,
- le scale a giorno a servizio del primo piano fuori terra,
- le coperture dei parcheggi in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a m. 2,50 se realizzate con copertura a sbalzo (pensiline),
- le serre stagionali, le piscine scoperte,
- i porticati ad uso privato fino ad una superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta del fabbricato fino ad un massimo di 50 mq,
- le baracche da cantiere, le strutture mobili, tendaggi e teli mobili stagionali, pergolati o altre strutture ombreggianti (queste ultime con altezza non superiore a ml. 3,00, piane, poste a distanza minima dal confine di 1,50 ml., di superficie massima 30 mq),
- le costruzioni accessorie, così come definite all'art. 84 delle presenti norme.

8 -Volume del fabbricato (V): è il volume del solido emergente dal terreno, dato dal prodotto tra la superficie coperta e l'altezza del fabbricato.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- porticati con servitù di uso pubblico;
- i volumi tecnici (torri di scale e di ascensori, oltre l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, sottotetti non abitabili cioè quelli aventi un'altezza massima interna non superiore a ml 1,80, camini, etc.);
- in caso di coperture inclinate, il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie lorda per l'altezza media, misurata all'intradosso della copertura;
- le logge e i portici privati fino alla concorrenza massima di mc 120 per la tipologia unifamiliare, mc 60 per unità immobiliare nella tipologia a schiera e bifamiliare;
- le costruzioni precarie ed espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali e simili),
- le costruzioni accessorie, così come definite all'art. 84 delle presenti norme,
- gli annessi di servizio in funzione dell'attività agro-silvo-pastorale, così come definiti all'art. 63 delle presenti norme,
- i manufatti di servizio alla residenza per gli edifici esistenti ricadenti in ambiti di edificazione diffusa, così come definiti all'art. 65 delle presenti norme,
- la parte dell'edificio emergente dal piano campagna in misura pari a metri 0,25.

9 -Superficie utile (Su): Per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne e vani ascensore, di logge, balconi e porticati; nel computo della superficie utile abitabile delle unità residenziali vanno inclusi:

- gli attici, i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza media utile misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di ml 2,40 aventi le caratteristiche di locale tipo "A" ai sensi dell'art. 77 del R.E. e accessibili a mezzo di scala regolamentare;
- corpi a sbalzo chiusi;
- le logge per le loro parti rientranti oltre i ml 1,40.

Dallo stesso computo sono esclusi:

- porticati ad uso pubblico;
- le superfici per servizi ed accessori alla residenza, comprendenti le cantinole, purché non comprese nel perimetro dell'unità abitativa e posizionate esclusivamente ai piani terra o seminterrati, le soffitte-sottotetti non abitabili, i volumi tecnici, centrali termiche, e altri locali a stretto servizio della residenza; portici privati

- i locali interrati di cui all'art. 85, nonché i locali seminterrati che emergono rispetto al piano campagna fino a cm 100, misurati all'intradosso del solaio, purché compresi nel sedime dell'edificio principale e siano destinati a servizi o accessori alla residenza;
 - i sottotetti per le parti in cui l'altezza misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a ml 1,80. La previsione di questi locali e di vani tecnici in genere dovrà in ogni caso essere dettata da chiare esigenze tecnico-costruttive e/o funzionali.
 - le logge rientranti, fino alla profondità massima di ml 1,40; - le costruzioni accessorie di cui all'art. 84 delle presenti norme.
- 10 -Superficie minima di intervento (Smi): Per superficie minima di intervento deve intendersi l'area minima, anche comprendente più proprietà, assoggettabile a PUA, a seconda della normativa prevista dal PI per le diverse zone; essa coincide con l'ambito territoriale assoggettato a PUA secondo le indicazioni del precedente art. 26.

11 -Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi; gli indici minimi non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi.

Art. 36- INDICI EDILIZI

- 1 -Indice di edificabilità fondiaria (If): Per indice di edificabilità fondiaria deve intendersi il rapporto tra la cubatura del manufatto e la superficie fondiaria di pertinenza; ai fini del computo del valore massimo ammissibile di fabbricazione, dovrà considerarsi area utile la superficie fondiaria del lotto edilizio al netto della superficie destinata a strade o a spazi pubblici; è tuttavia da computarsi, ai fini dei calcoli della superficie fondiaria, anche la eventuale area ricadente nelle fasce di rispetto.

E' escluso dal computo della cubatura il volume relativo a costruzioni realizzate sotto il piano campagna.

- 2 -Indice di edificabilità territoriale (It): Per le singole zone di espansione è indicato l'indice di edificabilità territoriale, inteso come rapporto tra la somma dei volumi di tutti i fabbricati e la superficie della totalità del territorio interessato.
- 3 -Rapporto di copertura (Rc): il rapporto di copertura definisce in percentuale il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).
- 4 -Numero dei piani (P): è il numero dei piani fuori terra dell'edificio. Dal computo sono esclusi solo il piano seminterrato o il sottotetto non abitabile.

- 5 -Distanza dalle strade (Ds): è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale. Ai sensi dell'articolo 2 del D.M. 01.04.1968 n. 1404, si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine e i marciapiedi od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli, scarpate, fosse e simili). Le fasce di rispetto stradale sono definite all'art. 10 delle presenti norme.
- 6 -Distanza dai confini (Dc): è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini di proprietà.
- 7 -Distanza tra i fabbricati (Df): è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la superficie coperta dei fabbricati che si fronteggiano. Le distanze tra i fabbricati sono definite all'art. 40 delle presenti norme.
- 8 -Calcolo degli indici: il calcolo degli indici edilizi relativi agli edifici esistenti va eseguito secondo le prescrizioni del presente articolo. Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi; gli indici minimi non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi riferiti all'area di pertinenza.

La norma non si applica per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento di edifici esistenti.

- 9 -Il piano di campagna è il piano nella sua conformazione precedente ai lavori di trasformazione edilizia.

Il volume e l'altezza dell'edificio sono calcolati rispetto al piano di campagna come sopra definito. Al fine di agevolare la verifica planivolumetrica dei lavori in esecuzione e dell'edificio concluso, si richiede in sede progettuale la definizione di numero due caposaldi di riferimento posti a quota certa e non modificabili dall'intervento edilizio.

10 –Definizioni varie:

- a) Portico: spazio posto al piano terra provvisto di copertura e aperto all'esterno da almeno due lati ovvero delimitato agli angoli da colonne o pilastri a sostegno della copertura o dell'edificio sovrastante.
- b) Loggia: spazio posto ai piani superiori, aperto all'esterno da almeno un lato.

- c) Balcone: ripiano praticabile in aggetto dalla parete perimetrale di un edificio e delimitato da parapetto.
- d) Terrazzo: spazio praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.
- e) Tettoia: struttura sorretta da pilastri, esterna alla sagoma dell'edificio, che copre uno spazio aperto, priva di qualsiasi tamponatura laterale.
- f) Pensilina: struttura di copertura aggettante.
- g) Pergolato: telaio, semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di fondazioni, grondaie, pluviali, e tamponamenti laterali, costituito da intelaiature in legno o metallo, con piante rampicanti o coperture permeabili.
- h) Unità immobiliare: è l'insieme dei locali-vani principali ed accessori (pertinenze) che nello stato in cui si trovano sono atti ad essere utilizzati per una finalità (residenziale, commerciale-produttiva e direzionale ecc.) propria e indipendente.

Art. 37- APPLICAZIONE DEGLI INDICI

L'indice di edificabilità territoriale (It) è da correlarsi alla superficie territoriale (St).

L'indice di edificabilità fondiaria (If) è da correlarsi alla superficie fondiaria (Sf); essi si applicano negli IED. Nel caso di IED conseguenti a PUA, la somma dei volumi costruibili nei singoli lotti non può superare il valore ottenuto applicando l'indice di edificabilità territoriale all'intera area oggetto del PUA.

Art. 38- VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA

Ogni volume edilizio determina sul territorio un vincolo sulla superficie ad esso corrispondente sulla base del rispettivo indice di zona.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PI, la superficie fondiaria asservita si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato esistenti alla stessa data di adozione, ancorché confinanti a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore a questo corrispondente, salvo quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004 in materia di aree agricole.

I vincoli di inedificabilità, derivanti da licenze edilizie o concessioni ad edificare già rilasciate, relativi alla zona rurale, rimangono confermati qualora il PI non preveda una diversa destinazione per detta zona.

Art. 39- UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI

La superficie minima di intervento (Smi) fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso il rilascio del permesso a lottizzare o del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione della convenzione di tutti i proprietari interessati. Alla convenzione tra proprietari e Amministrazione può essere allegata la convenzione fra proprietari.

L'utilizzazione totale degli indici fondiari, corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla superficie medesima, salvo il caso di ricostruzione, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la volumetria delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita non deve superare gli indici di zona.

Nella domanda intesa ad ottenere concessione edilizia dovrà risultare da esplicita dichiarazione del proprietario e del progettista, che non viene sottratta area asservita, in base agli indici di zona, ai fabbricati esistenti.

Il Sindaco, qualora lo ritenga opportuno, può richiedere certificati storici o altri documenti a comprova di quanto sopra.

L'indice di zona può essere superato solo nei termini previsti per l'utilizzo del credito edilizio di cui all'art. 29 delle presenti norme.

Art. 40- DISTANZE TRA I FABBRICATI

1 -Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come di seguito riportato.

2 -Nelle ZTO A: per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

3 -In tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml 10. Nelle zone di espansione

residenziale è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

4 -Non sono da osservarsi le distanze minime suddette quando entrambe le pareti prospicienti siano cieche e non presentino vedute; va comunque osservato il limite minimo di 5,00 ml. E' consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875/876-877 del Codice Civile.

5 -Qualora la distanza tra fabbricati risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto, la distanza tra fabbricati è maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

6 -La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di ml 10 qualora le finestre riguardino locali abitabili. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).

7 -Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche.

8 - Valgono altresì le deroghe contenute nel regolamento per l'edilizia sostenibile ed il risparmio energetico di cui all'Allegato delle presenti norme "Regolamento per l'edilizia sostenibile ed il risparmio energetico".

Art. 41- DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DI ZONA

1 -Ad eccezione della ZTO di tipo A e salvo specifiche disposizioni riferite a singole zone di PRC, la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà è stabilita nella metà della distanza da osservarsi tra i fabbricati di cui ai primi tre commi del precedente articolo 40, con minimo di m 5,00, salvo il caso di costruzione in aderenza.

2 -Distanze diverse, ed in particolare inferiori a quelle di cui al primo comma, possono essere consentite solo nel caso esista un atto di assenso debitamente registrato e trascritto con il quale i proprietari confinanti si impegnino per sé e per i loro aventi causa ad osservare comunque le distanze tra i fabbricati.

3 -Ai fini della determinazione delle distanze dai fabbricati, i confini delle zone sono assimilati ai confini di proprietà solamente nel caso di confini tra le zone residenziali (A-B-C)

con esclusione del verde privato, e le seguenti zone: produttive (D), attrezzature pubbliche di quartiere (SP) ed impianti di interesse generale (F).

Art. 42- DISTANZE DEI FABBRICATI DA PARTICOLARI MANUFATTI

Ai sensi e per gli effetti di cui al dodicesimo comma dell'articolo 27 L.R. 61/85 sono di seguito stabilite le distanze minime.

a) Per le abitazioni o locali destinati alla presenza continuativa di persone:

- dagli edifici industriali in genere: ml 10, fatte salve diverse soluzioni approvate dalle autorità sanitarie;
- dagli edifici industriali ove si svolgano attività classificate insalubri di 1a classe ai sensi del T.U. leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.07.34 n. 1265 secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 medesima legge: ml 20 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie; è comunque ammesso l'inserimento dell'alloggio di servizio nello stesso corpo di fabbrica ove sono previsti gli spazi di lavorazione;
- dai depositi di materiali insalubri e pericolosi: ml 50, fatte salve diverse distanze stabilite dalle autorità proposte all'applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplodenti;
- dalle pubbliche discariche: ml 150 fatte salve diverse disposizioni delle autorità sanitarie;
- dagli impianti militari: ml 100, salve diverse disposizioni da specifiche leggi in materia;
- dagli impianti di depurazione: ml 100.

Per tutte le costruzioni: dalle opere di presa degli acquedotti e dalle risorgive si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dal D.Lgs. n. 152/2006, dalla Direttiva CEE 200/60 del 23.10.2000, del Piano Regionale di Tutela delle Acque e della normativa del PTCP.

Art. 43- EDIFICI ESISTENTI POSTI A DISTANZE INFERIORI A QUELLE DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PI, posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua, a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti articoli 10 e 15, nonché in adiacenza ai manufatti di cui all'art. 42 a distanza inferiore a quelle stabilite allo stesso articolo, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 380/01, possono essere adeguati in base agli indici stabiliti per le varie zone, purché l'ampliamento non sopravanzi verso il fronte di rispetto.

CATEGORIE D'INTERVENTO EDILIZIO

Art. 44- DISPOSIZIONI GENERALI

Le categorie d'intervento edilizio previste dal PI sono quelle definite dall'art. 3 DPR 380/01, e precisamente:

- a) manutenzione ordinaria (MO)
- b) manutenzione straordinaria (MS)
- c) restauro e risanamento conservativo (RS)
- d) ristrutturazione edilizia (RTE)
- e) nuova costruzione (NC)
- f) ristrutturazione urbanistica (RTU)

Le categorie d'intervento edilizio ammesse nelle diverse ZTO sono specificate nella disciplina di ogni singola zona. In assenza di indicazioni sono ammesse tutte le categorie d'intervento sopra descritte.

Per i centri storici e per gli edifici oggetto di tutela, contraddistinti negli elaborati grafici con numerazione da 1 a 6, le categorie d'intervento sono quelle definite all'art. 18 ed all'art. 27 delle NT del PATI, e precisamente:

Grado 1: Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/'04 e s.m.i. ed all'elenco allegato al PTCP Provincia di Vicenza;

Grado 2: Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/'04 e s.m.i.;

Grado 3: Edifici di interesse ambientali e paesaggistico di pregio;

Grado 4: Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale;

Grado 5: Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario;

Grado 6: Edifici di epoca recente e precari, opere incongrue, per i quali si prevedono azioni volte alla loro trasformazione.

Definizioni delle categorie d'intervento edilizio:

MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

Per manutenzione ordinaria si intende l'intervento edilizio che riguarda la riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quello necessario per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

Per manutenzione straordinaria si intende l'insieme di opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti, con esclusione di quelli soggetti a demolizione per l'attuazione del piano, per i quali è consentita la sola manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo, ma possono essere eseguiti in subordine ad una comunicazione di inizio lavori, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici. Se incorre una delle fattispecie descritte gli interventi di manutenzione straordinaria potranno essere eseguiti in subordine alla presentazione di una DIA o SCIA.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RS)

Per intervento di restauro e risanamento conservativo si intende l'insieme degli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono le destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

E' prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi intesi come:

- aggiunte o modifiche generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
- aggiunte o modifiche pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edifici e spazi liberi sia pubblici che privati.

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche: - le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio;

- brani o reperti di antiche vestigia pertinenti a fasi storiche dell'impianto urbano.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RTE)

Per intervento di ristrutturazione edilizia si intende l'insieme degli 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 ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati all'acquisizione del Permesso di Costruire qualora: portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

È prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi intesi come:

- aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
- aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edifici e spazi liberi sia pubblici che privati.

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche:

- le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio;
- brani o reperti di antiche vestigia pertinenti a fasi storiche dell'impianto urbano.

NUOVA COSTRUZIONE (NC)

Per intervento di nuova costruzione si intende l'insieme delle opere di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali tutti gli interventi ammessi alla lettera e) dell'art. 3 del DPR 380/01.

Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati all'acquisizione del Permesso di Costruire.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RTU)

Per intervento di ristrutturazione urbanistica si intende l'insieme delle opere volte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

La normativa di cui al presente paragrafo, può essere riferita sia ad edifici singoli (ricomposizione del tessuto edilizio), sia ad ambiti territoriali più vasti, comprendenti più edifici (ricomposizione del tessuto urbanistico).

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'acquisizione del Permesso di Costruire.

Definizioni degli edifici oggetto di tutela e dei rispettivi gradi d'intervento:**GRADO 1:****Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i. ed all'elenco allegato al PTCP Provincia di Vicenza**

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;

conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;

consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;

inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

GRADO 2:**Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.**

Riguarda edifici e manufatti -di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e

documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;

conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;

consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;

eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;

inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

GRADO 3:

Edifici di interesse ambientali e paesaggistico di pregio

Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;

conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;

consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;

eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;

inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;

mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;

è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie, purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

GRADO 4:

Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale

Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;

possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;

consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;

eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;

inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;

eventuali tamponature delle parti aperte (fienili e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;

è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie, purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

GRADO 5:**Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario**

Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico e modeste modifiche di sedime;

sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi.

GRADO 6:**Edifici di epoca recente e precari, opere incongrue, per i quali si prevedono azioni volte alla loro trasformazione**

Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente in contrasto con le caratteristiche del contesto ambientale e storico di riferimento e non riconducibili a forme tipologiche più congrue senza radicali interventi di trasformazione.

E' sempre ammesso il recupero del volume esistente mediante l'attivazione di credito edilizio.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

demolizione e ricostruzione, ristrutturazione, con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico e modifica di sedime in ragione dell'adeguamento della disciplina di zona;

demolizione senza ricostruzione con recupero del volume demolito, che sarà definito "credito edilizio", e suo trasferimento nelle zone B e C1.

demolizione senza ricostruzione con recupero del volume demolito, che sarà definito "credito edilizio", in aree appartenenti alla stessa ditta purché inserite in zona edificabile B o C1. In questo caso il trasferimento di volume, se inferiore a 1.000 mc, potrà generare un incremento massimo dell'indice di edificabilità nell'area di ricezione compreso nel 50% dell'indice di zona.

La ricomposizione dei volumi esistenti è subordinata a PUA negli interventi di cubatura superiore a 2.500 mc o per ambiti di intervento di destinazione superiori a mq 2.500.

SEDIME EDIFICABILE:

Le tavole 3 del Piano degli Interventi riportano alcuni sedimi specifici per l'edificazione di nuovi volumi; in sede di provvedimento edilizio i sedimi di nuova edificazione potranno essere anche

meglio precisati, purché mantengano la morfologia indicata, si sovrappongano almeno per l'80% alla superficie cartografata e non sopravanzino verso strade.

Titolo VI - ZONIZZAZIONE

Art. 45- ZONIZZAZIONE FUNZIONALE

La disciplina delle funzioni esercitabili, delle modalità d'intervento e dei parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi per l'attuazione del presente PI è disposta per specifiche zone di seguito elencate:

1 -ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- a) zone di interesse architettonico ambientale (A)
 - nuclei storici (A/1)
 - ville e complessi monumentali (A/2)
- b) zone residenziali di completamento (B/1-B/2-C/1.1-C/1.2-C/1.3)
- c) zone residenziali di espansione (C/2.1)
- d) zona di espansione per residenza e servizi pubblici (C/2.2)
- e) zona residenziale d'espansione con prescrizioni tipologiche (C/2.3)

2 -ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)

- a) zone per insediamenti artigianali ed industriali (D/1.1-D/1.2-D/1.s)
- b) zone per insediamenti commerciali e direzionali (D/2.1-D/2.2-D/2.3)
- c) zone per strutture ricettive ed alberghiere (D/3)
- d) zone per insediamenti produttivi e commerciali legati al tempo libero (D/4)
- e) zone per insediamenti agroindustriali (D/5)
- f) zone per insediamenti agro-commerciali.

3 -ZONE AGRICOLE (E)

- a) zone agricole E/2.1
- b) zone agricole E/2.2
- c) zone agricole E/2.3

4 -SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE (F)

- a) aree per l'istruzione
- b) aree per attrezzature di interesse comune

- c) aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport
- d) aree per parcheggi
- e) aree per cimiteri

5.- VERDE PRIVATO

Art. 46- DISPOSIZIONI GENERALI NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1 -Nelle zone residenziali sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza;
- b) annessi alla residenza (garage, depositi attrezzi, tettoie, etc.);
- c) uffici pubblici e privati;
- d) attività commerciali fino a 400 mq per unità di sup. di vendita, limitatamente al piano terra degli edifici;
- e) attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- f) pensioni, ristoranti, bar;
- g) teatri e cinematografi;
- h) attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive, rumorose, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile massima di 150 mq per unità, e comunque a giudizio del Responsabile dell'area tecnica sentita la CE; i) garage;
- l) officine di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari alla superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti acusticamente protetti;
- m) stazioni di servizio e distributori di carburanti;
- n) artigianato di servizio inteso come artigianato che non abbia necessità di opera o struttura in contrasto con la tipologia della zona;
- o) impianti sportivi privati a servizio della residenza.

2 -Dalle zone residenziali sono escluse le seguenti destinazioni:

- a) depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che siano funzionalmente e spazialmente integrati alle attività commerciali annesse con superficie massima pari alla superficie utile di vendita;
- b) attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq per unità;
- c) attività commerciali all'ingrosso;

- d) industrie;
- e) discoteche o sale da ballo
- f) ospedali e case di cura;
- g) caserme e istituti di pena;
- h) mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- i) stalle, scuderie, porcilaie, pollai, allevamenti antigienici;
- l) le attività insalubri di 1a classe di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 T.U. - Leggi Sanitarie R.D. n. 1265/1934;
- m) ogni altra attività che, a giudizio del Responsabile dell'area tecnica risulta in contrasto con il carattere residenziale della zona.

3 -Le attività complementari alla residenza di cui al paragrafo 1 del presente articolo, in caso di cambio di destinazione d'uso riferita ad immobili esistenti, possono essere autorizzate a condizione che risultino reperiti gli standard primari, verde e parcheggio pubblico e a condizione che non generino traffico che per tipo di mezzi e volume di spostamenti determini pericolo o disagio per la residenza circostante o risulti incompatibile con la viabilità di servizio.

4 -Per gli immobili esistenti o loro porzioni ove vengono esercitate attività che risultano escluse ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si possono conseguire le dotazioni di spazi pubblici di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 47- ZONE DI INTERESSE STORICO -AMBIENTALE (A)

INDIVIDUAZIONE

Le Z.T.O. A comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi, con l'individuazione delle seguenti sottozone:

- 1) **NUCLEI STORICI (A/1):** Comprende i nuclei storici minori; centri frazionali, borgate, etc.
- 2) **VILLE E COMPLESSI MONUMENTALI (A/2):** Comprende gli edifici isolati di valore architettonico, con annessi parchi, giardini od ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dell'art. 46 per le zone residenziali. Nelle zone A/2 ed A/3 sono inoltre sempre escluse le destinazioni di cui ai punti d), g), h), i), l), m), n) del paragrafo 1 del precedente art. 46.

MODALITA' D'INTERVENTO

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01, con le specificazioni di cui al Titolo VI.

In sede di rilievo critico possono emergere elementi tali da richiedere una maggiore cautela negli interventi edilizi, in tal caso, su parere conforme della Commissione Edilizia e della Commissione UBA ove richieste, il Responsabile dell'area tecnica può disporre l'applicazione di una graduatoria di maggior tutela rispetto a quella prevista dal PI.

E' ammessa la costruzione di accessori pertinenziali alla residenza nei limiti di cui all'art. 84 delle presenti norme.

Per quanto riguarda le singole sottozone, valgono le seguenti norme:

1) **Nuclei storici (A/1):** Il PI si attua nel seguente modo:

- a) Per gli edifici di interesse storico-ambientale gli interventi ammessi sono quelli previsti dal relativo grado di intervento;
- b) Agli edifici privi di valore il PI attribuisce grado 5 rispetto al quale gli interventi ammessi sono quelli previsti all'art. 44 delle presenti norme. Nel caso di edifici di impianto storicamente consolidato ed oggetto di alterazioni successive, gli interventi dovranno essere tesi al ripristino del modulo insediativo originario, eventualmente evoluto, in conformità ai criteri espressi sul prontuario di cui all'art. 78 per gli edifici unifamiliari è ammesso un ampliamento in misura non superiore al 20%;
- c) Nelle aree libere non vincolate a spazi pubblici: mediante PUA sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC) nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche contenute nei sussidi operativi di cui all'art. 78, nel rispetto dei seguenti indici:
 - densità edilizia: gli indici di edificabilità fondiaria non devono superare il 50% del valore medio della zona, e comunque non devono superare il tetto massimo di indice fondiario pari a 1,50 mc/mq;
 - altezza massima: non può superare l'altezza degli edifici circostanti di valore architettonico e storico-ambientale;

d) Percorsi: sono individuati all'interno dei nuclei storici i percorsi matrice e percorsi di impianto, con riferimento a quanto contenuto nei sussidi operativi di cui all'art. 82 della presente normativa.

e) Limiti di incremento volumetrico: in ogni caso gli incrementi di volume derivanti da ampliamenti e nuove costruzioni non potranno determinare un incremento della capacità insediativa teorica stabilita dal PATI (Allegato 1 – Schede ATO).

2) Ville e complessi monumentali (A/2): Il PI si attua nel seguente modo:

a) Per gli edifici di interesse storico-ambientale gli interventi ammessi sono quelli previsti dal relativo grado di intervento;

b) Agli edifici privi di valore il PI attribuisce grado 5 rispetto al quale gli interventi ammessi sono quelli previsti all'art. 44 delle presenti norme. L'ampliamento ammesso per unità abitativa non può essere superiore a 150 mc. L'altezza massima non può comunque superare l'altezza degli edifici circostanti di valore architettonico o ambientale;

c) Agli annessi rustici e allevamenti aziendali privi di puntuale diversa indicazione il PI attribuisce grado 5, sono ammesse le attività connesse all'agricoltura.

d) Aree libere: vanno conservati i parchi ed i giardini esistenti. Non sono ammesse nuove costruzioni.

Il PI recepisce integralmente gli ambiti di tutela individuati nella tavola 4 "Carta della Trasformabilità" del PATI.

Essi riguardano le aree di pertinenza funzionale e formale dell'edificio, delimitati da elementi fisici e/o naturali (alberi, siepi, carrarecce, sentieri, ecc.) o da recinzioni e confini di proprietà, che concorrono alla formazione dell'unità ambientale dove sorge l'immobile.

Di conseguenza le modalità di intervento e/o di vincolo si applicano anche a questi elementi.

Nelle aree libere vanno conservate le alberature di pregio esistenti, potenziando l'assetto arboreo con l'uso di essenze locali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi edilizi nelle zone A, devono rispettare le indicazioni contenute nei sussidi operativi di cui all'art. 78.

Art. 48- EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

INDIVIDUAZIONE

Nelle planimetrie del PI, sono individuati con apposita simbologia, gli immobili e le aree vincolati ai sensi della ex legge n. 1089/1939, nonché gli edifici di interesse storico-ambientale, con i relativi gradi di intervento elencati all'art. 44 delle presenti norme.

All'interno delle ZTO A di cui al precedente art. 47 e degli ambiti di tutela di cui al successivo art. 49 vengono altresì individuati gli edifici privi di valore, corrispondenti a:

- edifici antichi ormai completamente trasformati, oppure edifici recenti privi di valore storico e ambientale;
- edifici in contrasto con l'ambiente;
- edifici recenti che costituiscono motivo di grave degrado urbanistico ed ambientale.

DESTINAZIONI D'USO

Per gli edifici con grado di protezione 1) e 2) sono ammesse le destinazioni di cui ai punti a), b), c), d), e), f) del paragrafo 1 dell'art. 46.

Per gli edifici con grado di protezione 3) 4) sono altresì ammesse, oltre alle precedenti, le destinazioni di cui al punto n) del paragrafo 1 dell'art. 46.

Per tutti gli edifici di interesse storico-ambientale confinanti o compresi nelle zone agricole, è altresì ammesso l'utilizzo per finalità agrituristiche, e, solamente per le parti non residenziali, l'utilizzo come annessi rustici ed allevamenti aziendali.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Nelle tavole del PI sono indicati i gradi di intervento degli edifici ai quali corrispondono gli interventi ammessi elencati all'art. 44 delle presenti norme.

Per gli edifici compresi nelle ZTO E sono altresì ammessi gli interventi di cui agli artt. 4 e 7 della L.R. 24/1985.

Per gli edifici compresi nelle Z.T.O. A sono ammessi incrementi volumetrici non superiori al 25% del volume relativo a ciascuna unità abitativa esistente, comunque per incremento volumetrico non superiore a 150 mc.

Agli edifici privi dell'indicazione numerica relativa al grado d'intervento è attribuito sistematicamente il grado d'intervento 5.

MANUFATTI MINORI DI INTERESSE AMBIENTALE-TESTIMONIALE

Si tratta di manufatti o segni di interesse culturale che testimoniano le tradizioni del luogo, in particolare del territorio agricolo. Si tratta di capitelli, roccoli, cappelline, fontane, abbeveratoi, muri in pietra e sasso, terrazzamenti, recinzioni, cancellate, gradinate, etc.

Per tali manufatti sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione, il danneggiamento o il deturpamento.

Il PATI ha demandato al PI, sulla base di analisi più dettagliate, la precisa individuazione, anche integrativa, di tali elementi, e la definizione, in funzione delle complessive esigenze di assetto territoriale, dei vincoli e limitazioni d'uso che debbono essere osservati per la loro conservazione e valorizzazione.

E' fatto obbligo di censire, conservare, ripristinare e valorizzare ogni manufatto minore di interesse eventualmente presente in area di pertinenza di qualunque intervento edilizio, attestando anche l'eventuale insussistenza delle evidenze cartografiche di PATI.

Dovrà essere in tal senso esaminata l'intera area di pertinenza in sede di provvedimento edilizio.

Art. 49- VERDE PRIVATO

INDIVIDUAZIONE

Comprende i parchi, giardini o ambienti di particolare valore ambientale e paesaggistico, non connessi a ville o complessi monumentali

Con la medesima categoria il PI individua anche le aree a verde di carattere urbano per le quali è stata disposta la privazione dell'edificabilità in applicazione dell'articolo 7 della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4, sulle cosiddette "varianti verdi".

In entrambi i casi è prescritto il mantenimento di ogni formazione vegetale di pregio e un'ordinata conduzione d'ambito consona al contesto insediato.

Art. 50- ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici. Esse vengono classificate tenendo conto di alcuni parametri fondamentali, quali:

- le caratteristiche urbanistiche e morfologiche dell'insediamento;
- le caratteristiche tipologiche degli edifici;
- gli indici urbanistici ed edilizi.

OBIETTIVI DEL PI

Nelle zone residenziali di completamento il PI persegue i seguenti obiettivi:

- a) l'incremento, quantitativo e qualitativo, della dotazione di "standard" urbanistici, in particolare per quanto riguarda gli spazi a servizio della residenza;
- b) il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano, mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano;

- c) il completamento urbanistico, mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi;
- d) il completamento edilizio, mediante la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'articolo 46.

Per le zone di completamento C1.2 sono inoltre previste le seguenti destinazioni d'uso:

- funzione abitativa e relativi servizi (artigianato di servizio, esercizi di vicinato, etc.);
- funzioni agricole, ricerca, accoglienza, valorizzazione dei prodotti tipici;
- funzioni alberghiere, bed & breakfast, agriturismo, ristorazione e strutture per il turismo rurale.

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua generalmente per IED, salvo i casi particolari per i quali e' puntualmente previsto il P.U.A. o per gli interventi che interessano un volume superiore ai mc 2.500 o per ambiti di intervento superiori a 2.500 mc.

Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti nelle categorie d'intervento edilizio all'art 44, mantenendo il volume esistente e comunque sempre fino al raggiungimento degli indici di zona.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso conforme a quella di zona, sono ammessi ampliamenti per un massimo di 50 mc per ogni unità funzionale (alloggio, azienda, ecc.) per esigenze igienico sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici di zona a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quella di zona, ma in zone non destinate ad uso pubblico o ad esproprio, sono consentiti ampliamenti fino ad un massimo di mc 30 per ogni unità funzionale (alloggio, azienda, ecc.) per esigenze igienico sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici di zona a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente.

Ulteriori possibilità di ampliamento sono ammesse per specifiche zone, secondo le indicazioni riportate nei successivi paragrafi.

Nelle norme di zona vengono indicate l'altezza massima ed il numero dei piani; nelle tavole del PI per gli interventi puntuali viene indicata l'altezza massima.

Zone B/1, B/2, C/1.1, C/1.2, C/1.3 –Residenziali di completamento

Le direttive del PI tendono a:

- migliorare la qualità ambientale degli insediamenti;
- potenziare le opere di urbanizzazione primaria aumentando la dotazione di verde e parcheggi;

- favorire la ristrutturazione e la sostituzione degli edifici esistenti e la dotazione di locali accessori alla residenza;
- favorire la ristrutturazione urbanistica in senso residenziale delle aree occupate da impianti produttivi superati e/o obsoleti, subordinandola all'approvazione di un PUA ed in conformità al dettato dell'art. 61 delle presenti norme.

Oltre alle norme sopra descritte, valgono anche le seguenti norme:

L'ampliamento degli edifici unifamiliari esistenti può avvenire anche con aumento di altezza del fabbricato fino al limite massimo complessivo di m 6,50, con distanza minima di ml 3,00 dai confini; l'eventuale ampliamento in altezza deve avvenire in allineamento con la sagoma del piano inferiore.

Per gli edifici posti a distanza inferiore di 10 metri la sopraelevazione è ammessa qualora entrambe le pareti prospicienti siano cieche.

E' ammessa la costruzione di accessori pertinenziali alla residenza nei limiti di cui all'art. 84 delle presenti norme.

Gli indici di zona sotto descritti possono essere aumentati del 20% in ragione dell'utilizzo del volume definito "Credito Edilizio" ai sensi degli artt. 28 e 29 delle presenti norme. Questo volume è soggetto alla perequazione di cui all'art. 30 delle presenti norme.

Gli indici di zona sotto descritti possono essere aumentati del 50% in ragione dell'utilizzo del volume definito "Credito Edilizio" ai sensi degli artt. 28 e 29 delle presenti norme a condizione che l'area di partenza e di ricezione del volume sia di proprietà della stessa Ditta e che il volume trasferito non superi i 1.000 mc. Questo volume è soggetto alla perequazione di cui all'art. 30 delle presenti norme.

Nelle zone C/1.3 ed in generale negli ambiti di intervento soggetti a contributo straordinario perequativo non è ammesso l'utilizzo di alcun volume definito "Credito Edilizio" ai sensi degli artt. 28 e 29 delle presenti norme.

A seconda delle caratteristiche morfologiche e tipologiche prevalenti vengono individuate le seguenti sottozone:

1) Zone B/1

Zone dove prevalgono edifici condominiali isolati.

- If = indice di edificabilità fondiario = 2,50 mc/mq

- P = numero dei piani = 4
- Hmax = altezza massima = 12,50 ml

2) **Zone B/2**

Zone miste con edifici condominiali ed edifici uni-bifamiliari.

- If = indice di edificabilità fondiario = 2,00 mc/mq
- P = numero dei piani = 3
- Hmax = altezza massima = 9,50 ml

3) **Zone C/1.1**

Zone dove prevalgono gli edifici uni e bifamiliari.

- If = indice di edificabilità fondiario = 1,50 mc/mq
- P = numero dei piani = 2
- Hmax = altezza massima = 7,50 ml

4) **Zone C/1.2**

Comprendono gli insediamenti realizzati lungo strade rurali preesistenti, dove coesistono edifici rurali tradizionali ed edifici residenziali di tipo urbano.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- If = indice di edificabilità fondiario = 1,00 mc/mq
- P = numero dei piani = 2
- Hmax = altezza massima = 7,50 ml

Gli interventi di nuova costruzione devono rispettare le indicazioni planivolumetriche, tipologiche ed edilizie contenute nei sussidi operativi di cui all'art. 78 delle presenti norme.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Per la Z.T.O. C1.2/015, lungo Via Fratta, relativamente la parte terminale posta ad est, viene prescritto il mantenimento degli accessi carrai esistenti, eventualmente ampliati.
- Per la Z.T.O. C1.2/129, lungo Via Cantarana, viene prescritto il mantenimento degli accessi carrai esistenti, eventualmente allargati e sistemati.

5) **Zone C/1.3**

Corrispondono alle zone di completamento in ambiti soggetti a contributo straordinario perequativo, nelle quali la capacità edificatoria è precisamente definita nella tabella riportata all'art. 30 delle presenti norme.

Gli ulteriori parametri urbanistici sono i seguenti:

- P = numero dei piani = 2
- Hmax = altezza massima = 7,50 ml

Art. 51- ZONE C/2.1 -RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

INDIVIDUAZIONE

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, destinati all'edilizia privata.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'articolo 46.

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua attraverso P.U.A. La dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel P.U.A., deve rispettare i limiti previsti dall'articolo 32.

La viabilità e l'individuazione cartografica degli standard interni alle singole zone omogenee, eventualmente indicati nelle planimetrie di PI hanno un valore puramente indicativo e pertanto in sede di formazione del P.U.A. possono essere studiati differenti previsioni, purché in accordo con la rete della viabilità principale, non modificabile, e il mantenimento delle superfici degli standard stessi. In caso di eventuali spostamenti o soppressioni di strade, in sede di P.U.A., quelle sopresse avranno la destinazione prevista per la zona.

Il PUA definirà, in sede preliminare alla progettazione, una scheda d'ambito che dovrà contenere:

- a) i caratteri morfologici e funzionali e le condizioni attuali;
- b) le soglie di criticità; i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi;
- c) gli obiettivi generali della pianificazione e la struttura funzionale dell'ambito;
- d) gli indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia;
- e) le funzioni ammesse;
- f) i carichi insediativi massimi ammissibili;
- g) le dotazioni territoriali e le altre prestazioni di qualità urbane richieste e gli standard di qualità ecologico - ambientale da assicurare

- h) le modalità di attuazione, e le motivazioni della eventuale suddivisione in sub-ambiti.
- i) la cessione delle aree individuate come pubbliche e la realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere incluse all'interno del perimetro dell'ambito.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso conforme a quella di zona, sono ammessi ampliamenti per un massimo di 50 mc per ogni unità funzionale (alloggio, azienda, ecc.) per esigenze igienico sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici di zona a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quella di zona, ma in zone non destinate ad uso pubblico o ad esproprio, sono consentiti ampliamenti fino ad un massimo di mc 30 per ogni unità funzionale (alloggio, azienda, ecc.) per esigenze igienico sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici di zona a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente.

Gli indici di zona sotto descritti possono essere aumentati del 20% in ragione dell'utilizzo del volume definito "Credito Edilizio" ai sensi degli artt. 28 e 29 delle presenti norme. Questo volume è soggetto alla perequazione di cui all'art. 30 delle presenti norme.

PARAMETRI URBANISTICI

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

1) **ZONE C/2.1.1**

- It -indice di edificabilità territoriale = 1,35 mc/mq
- altezza massima Hmax = 6,80 ml

2) **ZONE C/2.1.2**

- It -indice di edificabilità territoriale = 2,00 mc/mq
- altezza massima Hmax = 7,50 ml

3) **ZONE C/2.1.3**

- It -indice di edificabilità territoriale = 1,00 mc/mq
- altezza massima Hmax = 6,80 ml

Art. 52- ZONE C/2.2 -RESIDENZIALI DI ESPANSIONE E PER SERVIZI PUBBLICI

INDIVIDUAZIONE

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale, ed a spazi pubblici per servizi della residenza.

DESTINAZIONI D'USO

- a) Residenza: valgono le norme dell'articolo 46;
- b) Servizi pubblici: valgono le norme dell'articolo 67 per le diverse destinazioni specifiche.

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua attraverso PUA, con le seguenti modalità:

- a) viene prescritto un indice di utilizzazione territoriale, dal quale deriva la superficie utile residenziale massima realizzabile nella zona;
- b) è prescritta inoltre la cessione di una quota parte dell'area, destinata a soddisfare il fabbisogno di spazi pubblici per servizi della residenza.

La delimitazione dell'area da cedere viene eseguita in sede di PUA, oppure di P.P., oppure ancora a seguito di progetto esecutivo delle opere redatto dal Comune ed approvato dai competenti organi di controllo.

La cessione viene effettuata a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Gli indici di zona sotto descritti possono essere aumentati del 20% in ragione dell'utilizzo del volume definito "Credito Edilizio" ai sensi degli artt. 28 e 29 delle presenti norme. Questo volume è soggetto alla perequazione di cui all'art. 30 delle presenti norme.

PARAMETRI URBANISTICI

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

Zone C/2.2

- It -indice di edificabilità territoriale = 1,00 mc/mq
- Hmax -altezza massima = 9,80 ml

- a) superficie da destinare a spazi pubblici: per servizi della residenza = 20% della superficie territoriale, oltre alle quantità previste dall'art. 32.
- b) gli indici da applicare nelle aree utilizzate per servizi pubblici sono quelli riportati nell'art. 67 a seconda delle diverse destinazioni.

Zone C/2.2.1

- It -indice di edificabilità territoriale privato = 1,00 mc/mq
- It -indice di edificabilità territoriale pubblico = 0,36 mc/mq

**Art. 53- ZONE C/2.3 - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CON PRESCRIZIONI
TIPOLOGICHE A COMPLETAMENTO DI NUCLEI STORICI**

Comprendono le zone destinate a nuovi insediamenti di tipo residenziale destinati all'edilizia privata, con tipologie insediative coordinate con gli insediamenti storici.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'art. 46 con le seguenti modifiche:

- lettera d) fino a 150 mq,
- sono escluse le destinazioni di cui alle lettere g), h), l), m) e o).

MODALITÀ DI INTERVENTO

In queste zone il P.R.C. si attua attraverso P.U.A.

- La dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel P.U.A., deve rispettare i limiti previsti dall'art. 32.
- Gli interventi devono rispettare le indicazioni planivolumetriche tipologiche ed architettoniche contenute con sussidi operativi di cui all'art. 78.

Gli indici di zona sotto descritti possono essere aumentati del 20% in ragione dell'utilizzo del volume definito "Credito Edilizio" ai sensi degli artt. 28 e 29 delle presenti norme. Questo volume è soggetto alla perequazione di cui all'art. 30 delle presenti norme.

PARAMETRI URBANISTICI

Il PI si attua applicando i seguenti undici:

- It -indice di edificabilità territoriale = 1,00 mc/mq
- Hmax -altezza massima = 6,80 ml

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Per la Z.T.O. C2.3/002, lungo Via Castello, viene prescritto un unico accesso carraio ed il ricavo degli standard di legge, in modo particolare dei parcheggi, non lungo la viabilità comunale ma bensì interni alle aree del piano urbanistico.

Art. 54- DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)

Le zone per insediamenti produttivi (D) a seconda delle caratteristiche funzionali morfologiche e tipologiche vengono suddivise nelle seguenti sottozone:

- 1) Zone per insediamenti industriali ed artigianali (D/1);
- 2) Zone per insediamenti commerciali e direzionali (D/2);
- 3) Zone insediamenti turistici (D/3).
- 4) Zone per insediamenti produttivi e commerciali legati ad tempo libero (D/4)
- 5) Zone per insediamenti agroindustriali (D/5)
- 6) Zone per insediamenti agro-commerciali per il settore cerasicolo (scheda n. 7 PATI)

Nelle "zone D/1 per insediamenti produttivi, artigianali ed industriali" sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività produttive, industriali, artigianali e di servizio;
- b) uffici pubblici e privati;
- c) mostre e negozi, a servizio delle attività produttive;
- d) impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;
- e) impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, distributori, etc.);
- f) attività di spedizione merci, deposito automezzi, etc.;
- g) abitazione per il titolare ed il personale di custodia, nella misura massima di 500 mc per unità produttiva;
- h) attività commerciali di vicinato per una superficie utile compresa nel 20% della superficie dell'edificio produttivo, e comunque inferiore a mq 150 (L.R. n. 50/2012) a condizione che siano conferiti gli standard così come definiti all'art. 33 delle presenti norme;
- i) superficie a spaccio aziendale;
- l) mensa.

Nelle "zone D/2 per insediamenti commerciali e direzionali" sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) negozi;
- b) attività commerciali a forte fabbisogno di superficie di vendita;
- c) attività commerciali all'ingrosso;

- d) impianti di stoccaggio merci magazzini, depositi;
- e) attività di spedizione merci, corrieri, deposito automezzi;
- f) mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- g) impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
- h) attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti, connesse alle attività commerciali e di stoccaggio dotate di licenza di commercio;
- i) uffici pubblici e privati;
- j) impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, distributori, etc.);
- k) attrezzature ricettive per la ristorazione;
- l) attività artigianali esistenti;
- m) abitazioni per il titolare ed il personale di custodia dell'impianto, nella misura massima di 500 mc per unità produttiva;
- n) palestra ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili private e/o pubbliche;
- o) poliambulatori medici e laboratori di analisi;
- p) mensa;
- q) attività commerciali di vicinato per una superficie inferiore a mq 150 (L.R. n. 50/2012) a condizione che siano conferiti gli standard così come definiti all'art. 33 delle presenti norme;

Nelle "zone D/3 per insediamenti turistici" sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività ricettive di cui alla L.R. 11/2004, quali alberghi, motel, villaggi-albergo, residenze turistico alberghiere pensioni ecc.;
- b) negozi compresi o collegati alle attività ricettive;
- c) mostre, sale da esposizioni e convegni;
- d) uffici pubblici e privati collegati alle attività ricettive;
- e) impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, distributori, ecc.);
- f) abitazioni per il titolare, il personale di custodia e gli addetti non residenti; g) uffici/residence;
- h) attività commerciali di vicinato per una superficie compresa nel 20% della superficie dell'edificio produttivo, e comunque inferiore a mq 150 (L.R. n. 50/2012) a condizione che siano conferiti gli standard così come definiti all'art. 33 delle presenti norme;

Nelle zone "D/4 per insediamenti produttivi e commerciali legati al tempo libero" sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività commerciali collegate al tempo libero;
- b) attività produttive floro-vivaistiche;
- c) attività per la ristorazione (ristoranti, trattorie, etc.)
- d) impianti sportivi;
- e) abitazione per il titolare ed il personale di custodia, nella misura massima di 500 mc per ciascun impianto.

Nelle zone "D/5 per insediamenti agroindustriali" sono consentite le seguenti destinazioni:

- b) a) attività agroindustriali;
- c) uffici pubblici e privati a servizio delle attività produttive;
- d) mostre e negozi a servizio delle attività produttive;
- e) abitazione per il titolare ed il personale di custodia, nella misura massima di 500 mc per ciascun impianto;
- f) attività commerciali per una superficie compresa nel 20% della superficie dell'edificio produttivo a condizione che siano conferiti gli standard per l'attività commerciale in ragione di 1 mq di parcheggio per ogni mq di superficie utile.

Per il nuovo insediamento agro commerciale del settore cerasicolo valgono le prescrizioni contenute nella scheda n. 7 del PATI.

Gli insediamenti di industrie insalubri di prima classe di cui all'articolo 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie, approvato con regio decreto 27/7/1934 n. 1265 e successive modifiche sono consentiti nelle zone D/1, a condizione che siano previsti idonei impianti per la protezione dagli inquinamenti, previo parere dell'ULSS, C.E. o eventualmente di una apposita commissione tecnica nominata dall'Amministrazione.

Per le zone D/1 il rilascio della concessione è subordinato alla realizzazione di servizi interni (spogliatoi, docce, WC, pronto soccorso, sale ristoro e riunioni e simili) per una quota minima della superficie utile pari a 5 mq ogni 100 mq e comunque pari a quella prevista dalla legislazione igienicosanitaria del lavoro.

Tra i volumi tecnici sono compresi i manufatti edilizi speciali, destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (torri per ascensori, silos, camini, etc.); in questo caso i volumi tecnici non vanno conteggiati nel calcolo delle superfici utili.

Per gli edifici residenziali non collegati ad attività produttive compresi nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Titolo VI, art. 44 delle presenti norme, mantenendo il volume esistente; è comunque ammesso l'ampliamento fino ad un massimo complessivo di 800 mc per ogni edificio, compreso l'esistente.

Per gli ampliamenti delle attività produttive in zona propria eccedenti alle condizioni del PI dovrà essere applicata la procedura di sportello unico per le attività produttive, fatte salve le prerogative concesse dalla normativa sovraordinata.

E' ammessa la costruzione di accessori pertinenziali alla residenza nei limiti di cui all'art. 84 delle presenti norme.

Art. 55- ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI (D/1)

INDIVIDUAZIONE

Comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti artigianali ed industriali finalizzati prevalentemente alla produzione.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dal precedente articolo 54.

MODALITÀ D'INTERVENTO

A seconda del tipo di intervento tali insediamenti si suddividono in:

a) Zone di completamento (D/1.1)

Zone totalmente o parzialmente edificate, di cui il PI prevede il completamento mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.

In queste zone il PI si attua per IED.

La dotazione di spazi pubblici deve rispettare il limite minimo di cui all'art. 32, paragrafo 2.

b) Zone di espansione (D/1.2)

Zone destinate a nuovi insediamenti.

In queste zone il PI si attua per PUA.

La dotazione di spazi pubblici deve rispettare i limiti minimi previsti dall'art. 32.

a) Zone esistenti (D/1.s)

Ambiti pertinenziali di edifici produttivi esistenti, privi di capacità edificatoria ulteriore, nei quali sono ammesse le attività logistiche funzionali allo svolgimento delle attività produttive, quali parcheggi privati, spazi di manovra per carico/scarico merci, ecc., con esclusione dello stoccaggio di merci a cielo aperto.

PARAMETRI URBANISTICI

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

a) Zone di completamento (D/1.1)

- Sc = superficie coperta = 60% della superficie fondiaria Sf;
- Hmax = altezza massima = 10,50 ml, con esclusione dei volumi tecnici; si considerano volumi tecnici anche le maggiori altezze necessarie per l'installazione dei carriponte.

b) Zone di espansione (D/1.2)

- Sc = superficie coperta = 60% della superficie del lotto;
- Hmax = altezza massima = 10,50 ml con esclusione dei volumi tecnici; -
Distanza dalla strada: ml 10,00

Art. 56- ZONE D/2 -PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI**INDIVIDUAZIONE**

Comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti di tipo commerciale e direzionale.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'articolo 54.

MODALITA' D'INTERVENTO

A seconda del tipo di intervento tali insediamenti si dividono in:

a) Zone di completamento (D/2.1)

Zone totalmente o parzialmente edificate, di cui il PI prevede il completamento mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.

In queste zone il PI si attua per IED.

La dotazione di spazi pubblici deve rispettare il limite minimo di cui all'art. 32, paragrafo 3.

b) Zone di ristrutturazione (D/2.2)

Di queste zone il PI prevede la ristrutturazione urbanistica mediante la ridefinizione del disegno urbano, la ristrutturazione e/o la sostituzione degli edifici esistenti, la riconversione d'uso, la costruzione di nuovi edifici, la dotazione di spazi per servizi pubblici, la riorganizzazione della viabilità.

In queste zone il PI si attua per PUA.

La dotazione di spazi pubblici deve rispettare i limiti previsti dall'art. 32, per la sola parte relativa alle opere di urbanizzazione primaria.

c) Zone di espansione (D/2.3)

Zone destinate a nuovi insediamenti.

In queste zone il PI si attua per PUA.

La dotazione di spazi pubblici deve rispettare i limiti minimi previsti dall'art. 32.

PARAMETRI URBANISTICI**a) Zone di completamento e di ristrutturazione (D/2.1- D/2.2)**

- Sc = superficie coperta = 60% della superficie fondiaria;
- Hmax = altezza massima H = 9,50 ml con esclusione di volumi tecnici.

b) Zone di espansione (D/2.3)

- Sc = superficie coperta = 50% della superficie fondiaria;
- Hmax = altezza massima 9,50 ml con esclusione dei volumi tecnici.

Art. 57- ZONE D/3 -PER INSEDIAMENTI TURISTICI**INDIVIDUAZIONE**

Comprendono le parti del territorio destinate ad attività ricettive ed alberghiere, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici mediante l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti e l'utilizzazione delle aree ancora libere.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'articolo 54.

MODALITA' D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua per IED con progettazione unitaria estesa a tutta l'area come perimetrata dal PI.

La dotazione di spazi pubblici deve rispettare il limite minimo di cui all'art. 32, paragrafo 3.

PARAMETRI URBANISTICI

- If -indice di fabbricabilità fondiaria = 1,50 mc/mq
- Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria
- Hmax = altezza massima = 6,50 ml, con esclusione dei volumi tecnici

Art. 58- ZONE D/4 -PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI COLLEGATI AL TEMPO LIBERO

INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio destiate ad insediamenti produttivi collegati al tempo libero, di nuova formazione.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'art. 54.

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua mediante PUA.

PARAMETRI URBANISTICI

- It -indice di fabbricabilità territoriale = 0,90 mc/mq
- Sc = superficie coperta = 30% di Sf
- Hmax = altezza massima = 6,50 ml, con esclusione dei volumi tecnici.

Art. 59- ZONE D/5 -PER INSEDIAMENTI AGROINDUSTRIALI

INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio destinate ad insediamenti di tipo agroindustriale, totalmente o parzialmente edificate per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'art. 54.

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua per IED.

PARAMETRI URBANISTICI

- If -indice di fabbricabilità fondiaria = 2,70 mc/mq
- Sc = superficie coperta = 50% della superficie fondiaria
- Hmax = altezza massima = 8,00 ml, con esclusione dei volumi tecnici

Art. 60- STRALCIATO

Art. 61- ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA

Il PI individua nelle schede puntuali le attività produttive in zona impropria.

Le schede delle attività censite contengono i seguenti dati ed informazioni:

- informazioni di carattere generale relative al tipo di attività;
- documentazione fotografica;
- estratto CTRN;
- indicazioni di carattere urbanistico;
- indicazioni di progetto;
- planimetria dell'ambito di intervento.

In caso di attività produttive in zona impropria non censite con opportuna scheda, gli unici interventi ammessi sono quelli previsti alle lettere a, b e c del DPR 380/2001.

ATTIVITÀ NON CONFERMATE

Salvo diversa indicazione contenuta nelle schede puntuali sopraccitate, sugli edifici nei quali sono insediate attività produttive "non confermate" in zona impropria sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi del DPR 380/01.

ATTIVITÀ CONFERMATE

DESTINAZIONI D'USO: Salvo diversa indicazione contenuta nelle schede puntuali sopraccitate, sugli edifici nei quali sono insediate attività produttive "confermate" valgono le norme dell'articolo 54.

Sono escluse le attività moleste o inquinanti, o comunque incompatibili con la residenza, ai sensi delle vigenti leggi sanitarie.

MODALITÀ D'INTERVENTO: salvo diversa indicazione puntuale contenuta sulle schede o sugli elaborati grafici il PI si attua mediante IED.

Interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, ai sensi del DPR 380/2001, sono subordinati alla stipula di una convenzione tra il Comune ed i proprietari degli edifici, nella quale si stabiliscono:

- l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale esistenti e da realizzare;
- l'indicazione delle infrastrutture a servizio degli insediamenti;
- tempi, modalità, garanzia ed eventuali oneri per la realizzazione degli interventi.

E' sempre auspicabile il trasferimento delle attività nelle zone produttive e la trasformazione d'uso degli edifici in conformità ai parametri edilizi e funzionali di zona.

In mancanza di diverse indicazioni puntuali riportate nella scheda, il cambio di destinazione d'uso di edifici produttivi in zona impropria, ad esclusione della zona agricola, che estendono sul fondo di pertinenza un indice superiore all'indice di zona sono subordinati all'attuazione di un piano di recupero. In questo caso l'indice fondiario massimo dovrà essere comunque inferiore al doppio dell'indice di zona. Il volume eccedente il massimo potenziale utilizzo è convertito in credito edilizio ed utilizzabile nel rispetto di quanto previsto all'art. 29 delle presenti norme in subordine alla demolizione dell'edificio produttivo che lo ha generato.

Il volume eccedente gli indici di zona è soggetto all'istituto della perequazione di cui all'art. 30 delle presenti norme.

La trasformazione funzionale degli edifici produttivi in zona agricola potrà avvenire attraverso l'insediamento di attività agricole con le modalità previste dalla legge 11/04, oppure attraverso la demolizione e trasferimento del volume, denominato credito edilizio, con le modalità e nelle zone previste.

Art. 62- ATTIVITÀ COMMERCIALI

DEFINIZIONI

1 -Spazio commerciale

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per spazio commerciale si intende qualsiasi ambito spaziale adibito allo svolgimento:

- a) delle attività commerciali disciplinate dalla legge 11 giugno 1971, n. 426;
- b) delle attività commerciali ambulanti di cui alla legge 19 maggio 1976, n. 398;
- c) delle attività concernenti gli esercizi pubblici di vendita e consumo di alimenti e bevande, di cui alla legge 14 ottobre 1976, n. 524;
- d) delle attività previste dall'articolo 45 della legge 11 giugno 1971, n. 426 e di cui alle disposizioni relative a dette norme richiamate.

2 –Esercizio di vicinato

Si definisce come esercizio di vicinato l'attività commerciale con superficie di vendita inferiore a mq 150.

3 -Centro commerciale

Per centro commerciale si intende una serie di spazi commerciali nei quali sia assicurata ai consumatori, attraverso la pluralità dei punti distributivi, una vasta possibilità di scelta tra i vari generi di merce.

Il centro commerciale è integrato da una serie di servizi per la collettività, in modo da assumere la funzione di centro erogatore di servizi integrato per la struttura urbana.

TIPOLOGIA D'INTERVENTO

La realizzazione di spazi commerciali segue le procedure previste per l'attuazione della zona in cui sono compresi.

La domanda di concessione per edifici destinati prevalentemente ad attività commerciali deve essere corredata da uno studio planivolumetrico che definisca:

- a) gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, gli esercizi pubblici, gli uffici, ecc.;
- b) gli spazi pedonali a verde attrezzato di pertinenza delle attività;
- c) i collegamenti pedonali con i servizi pubblici di quartiere, sia esistenti che previsti;
- d) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti.

La realizzazione di centri commerciali è ammessa solo mediante PUA ed esclusivamente nelle zone C/2.1, C/2.2, C/2.3, D/2 e comunque nel rispetto dell'art. 46 per le zone C.

I P.U.A., oltre a quanto previsto al precedente punto 1, dovranno specificare:

- a) la localizzazione, la pluralità e la specificazione degli spazi commerciali evidenziando le relazioni tra le loro caratteristiche funzionali e quelle urbanistiche;
- b) l'integrazione degli spazi commerciali con gli altri servizi para-commerciali e con quelli a livello di urbanizzazione secondaria;
- c) l'organizzazione della struttura viaria e delle superfici da destinare all'esclusiva circolazione pedonale che consentano l'integrazione e il coordinamento con i servizi a livello di urbanizzazione secondaria;
- d) l'organizzazione delle strutture veicolari di servizi (carico e scarico delle merci, ecc.) coordinate con le altre;
- e) ogni spazio commerciale deve disporre di un'area destinata a spazio pedonale prospiciente allo stesso per una profondità di ml 3 e per l'intera lunghezza del fronte vetrina aumentato di ml 3 per parte;
- f) ogni spazio commerciale deve disporre di una adeguata superficie da destinarsi ad esclusivo uso di scarico delle merci, a deposito delle medesime, a servizi igienici ed altri servizi per il personale.

Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato a deposito delle medesime e non può avvenire in alcun modo su spazio pubblico di transito.

Art. 63- DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE

DISPOSIZIONI GENERALI

Per territorio agricolo si intende l'insieme delle zone a prevalente destinazione agricola contraddistinte con la lettera E negli elaborati grafici.

La suddivisione della ZTO "E" viene attuata sulla base delle prescrizioni e delle direttive di cui all'art. 19 delle NT del PATI, ripartendo il territorio agricolo nelle seguenti sottozone:

- 1) Sottozone E2.1 - Ambiti collinari caratterizzati da una produzione tipica o specializzata e di particolare interesse ambientale.
- 2) Sottozone E2.2 - Ambiti di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.
- 3) Sottozone E2.3 - Ambiti assoggettati ad invariante di tutela della zona agricola non compromessa (art. 19. NT PATI).

Nelle "sottozone" così individuate sono ammessi gli interventi disciplinati dalla L.R. 11/2004 e dalle prescrizioni che seguono.

Nelle zone agricole E2.1 ed E2.2 oltre alle norme del presente articolo e del successivo art. 64 si applicano le norme relative alla tutela dell'ambiente e del paesaggio contenute nel Titolo VIII della presente normativa; in caso di contrasto tra norme prevale la norma più restrittiva.

Le indicazioni di cui all'art. 19 delle NT del PATI sono rispettate mediante l'individuazione degli aggregati edilizi e degli edifici di interesse storico ambientale riportati nelle tavole del PI, nonché dalle norme e direttive che disciplinano gli interventi edilizi sugli edifici di cui sopra. Nelle aree esondabili o a ristagno idrico l'edificazione comporta gli ulteriori limiti di cui all'art. 21, lettera h) delle presenti norme.

Nelle sottozone E2.1 ed E2.3 gli interventi di trasformazione sono subordinati ad una valutazione ambientale paesaggistica che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione ai sensi dell'art. 19 delle NT del PATI.

INTERVENTI AMMESSI

Nelle zone agricole si possono insediare esclusivamente i seguenti edifici ed attività, secondo le norme previste dai successivi articoli e comunque sempre nel rispetto della L.R. 11/2004:

- a) Case di abitazione per la conduzione del fondo;
- b) Annessi rustici Silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli; allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, etc.), attività produttive al servizio dell'agricoltura;
- c) Allevamenti intensivi;
- d) Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- e) Impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili;
- f) Sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, di cui al D.M. 19/11/81, i depositi di materiali, salvo quanto disposto al successivo art. 81;
- g) Strutture ed impianti antigrandine.

Eventuali altre destinazioni sono disciplinate dai successivi articoli, con riferimento a specifiche categorie di edifici.

MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua per IED.

Per le aziende agricole, ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento, secondo le norme previste della L.R. 11/2004, potranno essere conteggiate anche le aree che il PI classifica di rispetto dei corsi d'acqua, stradale, ferroviario e cimiteriale.

Gli edifici rurali esistenti sono considerati legati al fondo da vincolo di pertinenza funzionale ai sensi dell'art. 817 cod. civile l'onere del mantenimento di tale vincolo dovrà essere assunto da parte del richiedente la concessione edilizia con atto d'obbligo trascritto a favore del Comune, a carico sia dell'edificio residenziale che del fondo di pertinenza, ai sensi dell'art. 2644 e segg. dello stesso cod. civile.

L'edificabilità in zona agricola è ammessa ai soli fini di riqualificazione urbanistica e ambientale, secondo le modalità stabilite di seguito, sono pertanto consentiti:

- gli interventi di cui alla lettera a), b), c), d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., fatti salvi gli ulteriori limiti di seguito esposti;
- interventi di ampliamento su edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PATI, fino ad un massimo di 800 mc compreso l'esistente, che non abbiano già usufruito di quanto concesso dall'art. 4 della L.R. 24/85, utilizzando prioritariamente l'eventuale parte rustica esistente e contigua. Tale ampliamento viene concesso per una sola volta per ciascuna delle unità immobiliari esistenti alla data di approvazione del PATI; gli ampliamenti dovranno essere coerenti con il tessuto esistente;
- gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola destinati a strutture agricolo-produttive con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004;
- cambio di destinazione d'uso in funzione residenziale degli edifici agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo con le modalità di cui all'art. 66 delle presenti norme;
- per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del presente piano ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare;
- serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione;
- realizzazione di muri di sostegno di terrapieni in zona collinare (terrazzamenti), funzionali all'attività agricola, rivestiti in pietra di altezza massima di ml 1,5;
- interventi connessi con le seguenti attività: coltivazione dei terreni, coltivazione dei terreni; pascolo; zootecnia ed allevamenti; selvicoltura e raccolta prodotti del bosco; attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico; conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse; agriturismo; motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed

alimentari esistenti; ospitalità extra alberghiera in edifici esistenti; ospitalità alberghiera in edifici idonei a norma di legge e con apposite garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso; ricettività turistica all'aria aperta; reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale; attività pubbliche o di interesse pubblico.

E' ammessa la realizzazione di recinzioni di aie, orti, cortili e pertinenze scoperte di edifici a destinazione d'uso compatibile con quelle ammesse in zona agricola, per superfici inferiori agli 800 mq.

Ai sensi dell'art. 19 delle NT del PATI, prescrizioni, capoverso uno, punto sei, oltre i dettami della Legge 11/04, per l'attività di difesa del territorio, in zto E previa acquisizione dei pareri degli Enti competenti per interventi in aree vincolate, è possibile realizzare un nuovo accessorio di servizio per ciascuna azienda agricola, entro un raggio di ml 50 da edifici esistenti, con copertura a falde e con caratteri edilizi coerenti all'edilizia del luogo. La superficie lorda non potrà essere superiore a mq 18, l'accessorio dovrà avere un'altezza massima non superiore a m 2,50, misurati dal piano campagna alla linea di gronda.

Ai sensi dell'art. 19 delle NT del PATI, la nuova edificazione di annessi e fabbricati inerenti all'attività agro-silvo-pastorale, ove ammessa per destinazione di zona, è vietata su porzioni di terreno con pendenza maggiore al 30% e che non siano già servite da viabilità di accesso.

Negli ambiti ricadenti all'interno delle invarianti area di linea di orizzonte principale e vedute panoramiche, definite dall'art. 8 delle NT del PATI, gli interventi sui manufatti edilizi nuovi ed esistenti dovranno rispettare i criteri stabiliti nella specifica normativa che prevede il solo inserimento di edifici nelle zone in ombra.

Le nuove costruzioni in area rurale ad uso abitazione, pur nella massima libertà di composizione distributiva interna consona con l'attuale e moderno modo di vivere, per quanto riguarda l'aspetto esterno devono rispecchiare le forme e le caratteristiche peculiari del patrimonio edilizio rurale esistente.

Le residenze e gli annessi rustici ed ogni altra costruzione accessoria di nuova edificazione devono uniformarsi alle caratteristiche formali di quelli esistenti; è tuttavia ammesso l'impiego di materiali e tecnologie moderne.

Sono caratteristiche obbligatorie:

- la pianta degli edifici di forma rettangolare;
- l'accostamento di volumi fra loro proporzionati;

- i tetti devono essere obbligatoriamente realizzati a due falde con pendenza minima del 25% e comunque adeguata a quella delle preesistenze contigue;
- le murature perimetrali non possono essere rifinite con graffiati, rivestimenti plastici, piastrelle, tinte forti; i pannelli prefabbricati sono ammessi solo per i rustici di grandi dimensioni;
- i pilastri dei portici dovranno essere realizzati in muratura, evitando l'impiego di colonne in pietra variamente bombate e decorate, o in calcestruzzo a vista lavorato con decori;
- le aperture dei portici dovranno essere realizzate evitando forme arcuate;
- le aperture di ingresso dovranno avere dimensioni opportune per consentire l'accesso all'interno dell'edificio dei mezzi normalmente utilizzati nelle aziende agricole (trattore, motofalciatrice, carri, ecc.) e le finestre dovranno essere conformi per dimensione e tipologia a quelle tipiche degli annessi rustici della zona.
- i serramenti possono essere in legno verniciato al naturale oppure tinteggiato con colore marrone, verde bottiglia o rosso mattone, oppure in pvc bianco, o in ferro, o in lega leggera, di colore marrone, verde bottiglia, o bianco; senza inglesina;
- porte e portoni devono uniformarsi ai serramenti impiegati;
- le cornici di gronda non devono avere più di cm 60 di sbalzo longitudinale e più di cm 20 ai lati;
- le cornici non potranno essere in calcestruzzo a vista;
- il manto di copertura deve essere in coppi di laterizio rossi alla vicentina o in tegole di cotto;
- i solai possono essere anche in laterocemento o in c.a. prefabbricato;
- le pavimentazioni esterne possono essere anche in c.l.s. frattonato, liscio e non;
- le recinzioni, qualora interessino anche l'annesso rustico, devono avere le stesse caratteristiche di quelle relative all'abitazione;
- sono assolutamente vietate le costruzioni di collinette artificiali a ridosso delle facciate delle case.

CATEGORIE DI INTERVENTO

Case di abitazione

1) Nuove costruzioni

L'edificazione di nuove case di abitazione, qualora consentita, è disciplinata dall'art. 44 della L.R. 11/04; essa deve essere compresa negli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo.

Qualora il fondo di pertinenza comprenda aree comprese negli ambiti di edificazione diffusa, la nuova costruzione dovrà essere ivi compresa.

Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove case di abitazione dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini ai nuclei o centri rurali, o comunque nella vicinanza ed in ogni caso ad una distanza massima di ml 50 dell'eventualmente preesistente casa di abitazione.

Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

a) Altezza massima ml 7,50; nel caso di aderenza a edificio preesistente di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza qui stabilita.

b) Distanze:

- dai confini di proprietà ml 5;
- da edifici preesistenti ml 10 oppure in aderenza;
- da stalle di altra proprietà ml 50, 100 ml se trattasi di allevamenti intensivi e comunque nel rispetto della D.G.R. n. 7949 del 22.12.1989.

Qualora il nuovo edificio abitativo sorga in un borgo rurale o nei pressi di edifici di diversa altezza, possono essere autorizzate altezze conformi alla preesistenza su parere favorevole della C.E.

2) Ampliamenti

Gli ampliamenti di edifici esistenti sono disciplinati dall'art. 44 della L.R. 11/04.

Per gli edifici di interesse storico-ambientale valgono le norme dell'art. 48 della presente normativa.

Annessi rustici

1) Nuove costruzioni

La realizzazione di nuovi annessi rustici va considerata un miglioramento fondiario e in quanto tale, deve essere conveniente da un punto di vista economico, proporzionata alle esigenze del fondo e idonea dal punto di vista tecnico agli scopi che si intendono perseguire. Tali caratteri

devono essere evidenziati nella relazione tecnico-agronomica, che deve essere allegata alla domanda di concessione edilizia.

La costruzione di annessi rustici è disciplinata dall'art. 44 della L.R. 11/04 nel rispetto delle indicazioni contenute nei successivi articoli.

I nuovi annessi rustici dovranno essere costruiti entro l'ambito dell'aggregato abitativo dell'azienda alla quale appartengono; dovranno avere l'altezza massima fuori terra inferiore a 7,50 ml.

Devono essere rispettate le seguenti distanze e comunque nel rispetto della D.G.R. 7949 del 22.12.1989:

a) Annessi rustici

- distanze dai confini di proprietà, Dc = 10 ml;
- distanze dai fabbricati, Df = 10 ml.

b) Stalle

- distanze dai confini di proprietà, Dc = 25 ml;
- distanze dagli edifici residenziali extra proprietà, e dal confine con le zone a destinazione residenziale del P.I., Df = 50 ml;
- distanze dagli edifici residenziali di proprietà, Df = 10 ml; che possono essere ridotti a 5 ml se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza, né a ricovero animali.

Deroga alle predette distanze e solo nel caso di ampliamento di edifici agricoli esistenti e regolarmente assentiti alla data di adozione del PI potrà essere concessa previo assenso dell'autorità sanitaria locale territorialmente competente.

Il rilascio del permesso di costruire per la costruzione di annessi rustici è subordinato alla trascrizione del vincolo di pertinenza aziendale dell'annesso con il fondo rustico.

2) Ampliamenti

L'ampliamento di annessi rustici segue le stesse norme previste per la nuova edificazione.

Allevamenti intensivi

Ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 11/2004, *“per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola”*.

La realizzazione e/o l'ampliamento di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo è disciplinata dall'art. 50, comma 1, lettera d), punto 5 della L.R. n. 11/2004 *“Modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto”*. In

particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico intensivi vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- dai confini di proprietà, secondo la classificazione per classi dimensionali previste alla tabella 1, art. 50, comma 1, lettera d), punto 5 della L.R. n. 11/2004;
- dai limiti della zona agricola e da residenze singole e concentrate, in funzione della classe dimensionale, di cui al punto precedente, e di un punteggio attribuito sulla base delle seguenti tecniche di allevamento:
 - a) tipologia dell'ambiente di stabulazione e del sistema di pulizia;
 - b) sistema di ventilazione;
 - c) sistema stoccaggio e trattamento delle deiezioni.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Gli interventi consentiti debbono di norma essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.

A tal fine il PI individua gli aggregati edilizi, edifici e manufatti di interesse storico-ambientale che verranno regolamentati dagli artt. 47-48-49 della presente normativa.

Le direttive, prescrizioni e vincoli relative agli interventi edilizi sugli edifici di cui sopra, nonché sulle nuove costruzioni, sia per quanto riguarda gli edifici residenziali che produttivi, sono riportate nei successivi articoli, nonché nei sussidi operativi, di cui all'art. 78 delle presenti norme.

Art. 64- ZONE AGRICOLE (E)

1) SOTTOZONE E/2.1

DISPOSIZIONI GENERALI

Valgono le norme generali di cui al precedente articolo 63, con le ulteriori prescrizioni e limiti riportati di seguito.

E' ammessa la costruzione di annessi rustici ed allevamenti non industriali.

La realizzazione di nuovi annessi rustici è ammessa in aderenza ad edifici già esistenti o preferibilmente entro il raggio di ml 50 dagli edifici esistenti.

Per le nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti valgono le norme di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004.

Allevamenti intensivi:

Nelle zone E/2.1 non è ammessa la costruzione di edifici per allevamenti intensivi, né la ristrutturazione e/o ampliamento di quelli esistenti.

2) SOTTOZONE E/2.2

DISPOSIZIONI GENERALI

Valgono le norme generali di cui al precedente articolo 63, con le ulteriori prescrizioni e limiti riportati di seguito.

E' ammessa la realizzazione di annessi rustici ed allevamenti.

La realizzazione di nuovi annessi rustici è ammessa in aderenza ad edifici già esistenti o preferibilmente entro il raggio di ml 50 dagli edifici esistenti.

Per le nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti valgono le norme di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004.

Allevamenti intensivi:

è ammessa la costruzione di edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, secondo le norme ed i limiti previsti dall'art. 50, comma 1, lettera d), punto 5 della L.R. n. 11/2004.

3) SOTTOZONE E/2.3

DISPOSIZIONI GENERALI

Valgono le norme generali di cui al precedente articolo 63, con le ulteriori prescrizioni e limiti riportati di seguito.

E' ammessa la costruzione di annessi rustici ed allevamenti.

La realizzazione di nuovi annessi rustici è ammessa in aderenza ad edifici già esistenti o compresa, per almeno il 30% della superficie coperta, entro il raggio di 50 ml dagli edifici rurali esistenti.

Allevamenti intensivi: è ammessa la costruzione di edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, secondo le norme ed i limiti previsti dall'art. 50, comma 1, lettera d), punto 5 della L.R. n. 11/2004.

Art. 65- AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA**DISPOSIZIONI GENERALI**

Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono le aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali e sono suddivise in zone territoriali omogenee C, zone territoriali omogenee E e zone destinate ad interventi puntuali.

Il PI in ragione delle prescrizioni contenute nell'art. 19 delle NT del PATI ha provveduto alla schedatura di tutti gli edifici sulla base delle categorie indicate agli artt. 28 e 44 delle presenti norme.

Gli interventi con funzione di ristrutturazione urbanistica e/o riqualificazione ambientale, oppure che necessitino di nuovi tracciati riguardanti le opere di urbanizzazione primaria o che comportino la realizzazione/trasformazione di un volume superiore a 2.500 mc, sono subordinati alla approvazione di P.U.A.

Non è ammessa la costruzione di edifici per allevamenti intensivi.

Per quelli esistenti è previsto il trasferimento nelle zone agricole adiacenti.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le destinazioni d'uso previste per le sottozone comprese nell'ambito.

Gli interventi puntuali sono individuati con numerazione progressiva e perimetrazione d'ambito. Il Prontuario degli Interventi Puntuali, parte integrante delle presenti norme, definisce per questi:

- Volume massimo eseguibile;
- Superficie fondiaria dell'ambito puntuale;
- Altezza massima dell'edificio;
- Zona territoriale omogenea di appartenenza; le indicazioni del Prontuario degli interventi puntuali prevalgono sui parametri edificatori della zto di appartenenza; - Indice di edificabilità massimo.

MODALITÀ D'INTERVENTO SULL'EDIFICATO ESISTENTE

Per gli edifici di interesse storico-ambientale valgono le prescrizioni dell'art. 48.

Interventi sugli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, ai sensi dell'art. 20 delle N.T.O. del PATI, prescrizioni:

- a) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale;
- b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale;
- c) gli interventi di recupero di cui alle lettere a) e b) sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
- d) per promuovere la permanenza delle famiglie nelle contrade, per tutti gli edifici, sono ammessi ampliamenti in particolare per esigenze igienico e/o funzionali e trasposizioni volumetriche al fine di ottimizzare e riqualificare il tessuto urbanistico dell'ambito garantendo adeguate condizioni di salubrità e superficie degli edifici fino ad un massimo di mc 50.
- e) devono essere preferiti interventi di trasposizioni o accorpamenti volumetrici e ristrutturazione del tessuto urbanistico che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche e dell'insediamento. A tal fine dovrà essere prevista l'eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, con recupero volumetrico in posizione compatibile con le caratteristiche dell'insediamento.

L'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esclude, per le unità poderali, la possibilità di realizzare nuovi edifici con funzione abitativa, laddove vi siano edifici con originale funzione abitativa da recuperare o edifici dismessi con funzione diversa da quella abitativa;

Per gli edifici di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale riconducibili ai tipi edilizi ad originaria funzione abitativa è prevista la possibilità di realizzare, nell'area di pertinenza ed oltre gli indici di zona, un nuovo manufatto di servizio (autorimessa, cantina, deposito attrezzi ecc.) preferibilmente staccato dal corpo principale, con copertura a falde e con caratteri edilizi coerenti all'edilizia storica del luogo. Tale possibilità è esclusa per gli edifici già provvisti di fabbricati di servizio (sia storici che non) di superficie uguale o maggiore rispetto a quella realizzabile secondo i seguenti parametri:

- a) per ogni edificio unifamiliare la nuova superficie utile lorda non potrà essere superiore a mq 30;

Anche per gli edifici plurifamiliari, con spazi scoperti condominiali o suddivisi in diverse proprietà, la nuova superficie non potrà superare i 30 mq complessivi accorpati in unica struttura;

In considerazione della valenza degli edifici non è previsto lo smembramento della superficie del nuovo manufatto di servizio.

b) il fabbricato di servizio dovrà avere un'altezza massima sulla facciata di minore altezza non superiore a m. 2,50, misurati dal pavimento alla linea di gronda.

Ove le condizioni del pendio lo consentano il fabbricato potrà anche essere realizzato su due livelli. La copertura dovrà essere coerente e/o omogenea al sistema delle coperture dell'edificio principale residenziale;

c) in un insediamento rurale costituito da più edifici e/o unità abitative la realizzazione dei fabbricati di servizio deve essere possibilmente accorpata in un solo corpo di fabbrica, ove le caratteristiche dell'area lo consentano. Tale intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario, che indicherà, tra l'altro, a quale o a quali degli edifici o unità abitative del nucleo è asservito ogni fabbricato di servizio. Deve comunque essere garantito un corretto inserimento del fabbricato nel contesto ambientale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- funzione abitativa e relativi servizi (artigianato di servizio, esercizi di vicinato, etc.);
- funzioni agricole, ricerca, accoglienza, valorizzazione dei prodotti tipici;
- funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione e strutture per il turismo rurale.

La nuova edificazione isolata concorre nella disponibilità definita dalla superficie ottenuta nell'art. 11 delle NT del PATI.

Ai fini di limitare comunque l'edificazione sparsa in territorio agricolo, tali nuclei sono da considerarsi ambiti prioritari per l'edificazione consentita in tale territorio dalla legislazione vigente; al loro interno potrà applicarsi il credito edilizio volumetrico eventualmente maturato nel caso di interventi di eliminazione di situazioni di degrado nel territorio agricolo con modalità stabilite dal PI e comunque con i seguenti valori massimi:

- 100% del volume da rurale a residenziale fino ad un volume complessivo massimo di 800 mc;
- 100% del volume da rurale a rurale secondo specifiche schede di PI;
- 100% del volume da residenziale a residenziale.

Art. 66- EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Il PI individua nelle specifiche schede gli annessi non più funzionali alle esigenze del fondo per i quali, i proprietari, in risposta all'Avviso Pubblico predisposto dall'Amministrazione Comunale, chiedono il recupero ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme e delle relative schede.

Il PI, ai sensi dell'art. 19 delle Norme Tecniche del PATI, stabilisce appositi criteri, di seguito elencati, per la trasformazione e il recupero degli edifici non più funzionali alla condizione del fondo.

La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa a condizione che:

- l'annesso sia inserito nelle zone agricole entro un raggio di 150 ml da un ambito di edificazione diffusa o da una zto con prevalente destinazione residenziale o sia posto entro un raggio di ml 50 da un edificio residenziale regolarmente assentito;
- l'annesso sia dichiarato agibile alla data di adozione del PATI, 11 giugno 2008, per l'uso richiesto e concesso, ovvero la predetta dichiarazione sia sostituita da un'autocertificazione redatta da un tecnico abilitato che dichiari la sussistenza dei requisiti di agibilità dell'edificio alla data di adozione del PATI;
- l'annesso sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato e certificata dall'IRA;
- le opere necessarie all'allacciamento ai pubblici sottoservizi e all'accessibilità viaria siano a carico del richiedente;
- il richiedente si impegni con apposito atto di vincolo, regolarmente trascritto, a non edificare per 10 anni nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'attività agricola nel fondo di proprietà, salvo che l'annesso sia all'interno di un ambito di edificazione diffusa e che il richiedente non sia proprietario di alcun fondo agricolo esterno allo stesso ambito di edificazione diffusa;
- il volume interessato alla mutazione sia inferiore a 800 mc.

Il cambio di destinazione d'uso è soggetto al contributo perequativo di cui all'art. 30 delle presenti norme.

Art. 67- SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE (F)

INDIVIDUAZIONE

Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature, infrastrutture e impianti pubblici, di uso pubblico e di interesse collettivo, secondo la seguente casistica:

- a) aree per l'istruzione;
- b) aree per attrezzature di interesse comune;
- c) aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport;
- d) aree per parcheggi;
- e) aree per cimiteri.

Tali zone sono preordinate all'espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti.

L'Amministrazione Comunale può convenire l'esecuzione da parte di privati e loro associazioni a condizione che sia adeguatamente garantito nella forma e nella sostanza il perseguimento delle finalità proprie della zona.

Nelle planimetrie di piano il PI provvede alla distinzione funzionale delle diverse zone F attribuendo a ciascuna di queste l'indicazione numerica di cui all'allegato A redatto ai sensi delle Specifiche Tecniche, ALLEGATO A, art. 50, comma 1, lettera a) della LR 11/2004.

In ragione di particolari esigenze la destinazione funzionale delle aree a servizio può essere modificata ritenendosi le tipologie di destinazione degli impianti di interesse comune tra loro fungibili.

Per il nuovo insediamento sportivo intercomunale valgono le prescrizioni contenute nella scheda n. 6 del PATI.

La nuova edificazione concorre nella disponibilità definita dal dimensionamento di piano solo per la superficie degli edifici in ampliamento o di nuova costruzione. Altresì tutte le aree a standard che possono avere utilizzi simili a quelli agricoli non vengono conteggiate nella disponibilità definita nell'articolo 11 del NT del PATI.

DESTINAZIONI D'USO

Al loro interno sono ammesse funzioni residenziali per finalità accessorie a quelle specifiche della zona e di volume inferiore a mc 500.

La disciplina delle funzioni e dei parametri di intervento è definita, con riferimento al livello e al tipo di servizio erogato, ai successivi punti e all'art. 68.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Ove non diversamente specificato il PI si attua a mezzo di IED; sono ammesse tutte le categorie di intervento, salvo specifiche prescrizioni riportate nei successivi punti.

a) Aree per l'istruzione

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L.N. 847/1964, articolo 4 lettera a) e b) del secondo comma.

Le modalità di utilizzo dell'area, nonché le funzioni accessorie all'edificio scolastico risultano definite dal D.M. 18.12.75 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica".

Per attrezzature e parametri che non risultino normati dal suddetto D.M. si osserverà:

- If = indice di edificabilità fondiario = 2,00 mc/mq;

- per le attrezzature esistenti anteriormente alla emanazione del D.M. 18.12.1975, i parametri di cui sopra sono incrementati del 50%;

-altezze e distacchi sono da applicarsi in rapporto a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite osservando comunque i seguenti limiti massimi:

- Hmax = altezza massima, 12,50 ml
- Dc = distanza dai confini = metà dell'altezza, con minimo di 5 ml

b) Aree per attrezzature di interesse comune

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L.N. 847/1964, articolo 4, lettera a) e b) del secondo comma.

Si applicano i medesimi parametri di cui al terzo capoverso del precedente punto a).

In questa sottozona sono altresì ricomprese le aree per l'installazione di impianti tecnologici e speciali a livello urbano e sovra comunale, realizzati dall'Amministrazione Comunale o da altri enti pubblici istituzionalmente competenti, quali centrali telefoniche, centrali di erogazione dell'energia elettrica e del gas, impianti di depurazione, impianti di distribuzione idrica, e similari.

c) Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L.N. 847/1964, articolo 4, lettera a) e b) del secondo comma.

Nelle aree a parco sono ammessi solo:

- chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini, con esclusione di attrezzature o campi sportivi.

Qualsiasi costruzione si rendesse inderogabilmente necessaria per impianti tecnici o tecnologici, dovrà essere opportunamente ambientata.

Le attrezzature per il gioco e lo sport devono essere inserite in un contesto con significativa presenza di spazi a verde; i parametri da osservarsi sono:

- If = indice di edificabilità fondiario = 2,50 mc/mq, di cui non più del 50% per attrezzature coperte;
- Rc = rapporto di copertura = 40%; le sistemazioni a parcheggi e ad altre superfici pavimentate non dovranno interessare più del 10% dell'area.

Per impianti esistenti anteriormente alla adozione del PI i parametri di cui sopra sono aumentati del 50%.

Per le attrezzature sportive adibite a centro ippico attrezzato, i parametri da osservarsi sono:

- If = indice di edificabilità fondiario = 0,15 mc/mq;
- Rc = rapporto di copertura = 10%;

- Hmax = massimo due piani fuori terra.

L'edificio/i dovranno prioritariamente essere collocati sul fronte sud dell'area.

In questa sottozona sono ricompresi gli impianti destinati alla pratica agonistica con la presenza di spettatori.

Gli spazi di parcheggio sono di norma da dimensionarsi nella misura di 1 posto macchina/3 posti di capacità ricettiva dell'impianto; sono ammesse riduzioni motivate in ragione della localizzazione dell'impianto rispetto alla rete dei servizi di trasporto pubblico.

d) Aree per parcheggi

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L.N. 847/1964, articolo 1 lettera a) e b) del secondo comma.

I parcheggi sono di norma da realizzarsi ad unico livello corrispondente al piano di campagna; è ammesso che nel contesto di zone residenziali siano realizzati su diversi livelli.

e) Aree per cimiteri

Si osserveranno le disposizioni di cui al D.P.R. 285 del 10 settembre 90, e sue successive integrazioni e modificazioni.

Le aree poste a distanza inferiore a quella prevista dall'articolo 12 costituiscono le "fasce di rispetto cimiteriale"; al loro interno è consentita l'esecuzione di opere accessorie al cimitero, nonché l'ampliamento dei cimiteri stessi.

Nel caso di ampliamento dei cimiteri va ricostituita la dimensione originaria della zona di rispetto cimiteriale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I medesimi parametri si applicano tanto per l'intervento nelle porzioni ricadenti entro Z.T.O. B, quanto entro Z.T.O. A, in quest'ultimo caso dovendo tuttavia tenere conto di sostanziali criteri di corretto inserimento ambientale.

Le attrezzature ed i servizi previsti nei punti b,c,d possono essere realizzati, previa convenzione, in concessione temporanea del diritto di superficie, anche da cooperative, enti, società o privati che si impegnano a costruire, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti, assumono la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali.

E' pure ammessa la costruzione degli impianti da parte dei proprietari dell'area con i medesimi criteri di cui al primo comma del presente punto.

Art. 68- ZONE PER LA VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO STRADALE

1 -Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare.

Il PI indica i tracciati presumibili per la superstrada a scorrimento veloce SPV e per la viabilità di progetto in genere.

Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale il tracciato viario riportato sulle tavole del P.I. ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della fascia di rispetto, senza che ciò comporti variante al P.I.

Sulle strade esistenti potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione e ampliamento stradale entro una fascia di 10,00 ml di larghezza su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al P.I.

La viabilità secondaria, interna, pedonale e ciclabile, segnata nel PI è indicativa; essa può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al PI.

2 -Per gli interventi di nuovo impianto, successivamente alla approvazione del progetto esecutivo dell'opera le porzioni d'area comprese tra la sede stradale e la zto qualora rimangano senza destinazione d'uso in ragione di modifiche del tracciato stradale assumono le destinazioni della zto.

3 -Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità. L'appartenenza di una zto alla fascia di rispetto stradale non modifica l'indice di edificabilità della zto stessa ed il volume generato, qualora non utilizzabile all'interno della fascia ai sensi dell'art. 10 delle presenti norme, verrà trasposto in area contermina idonea.

La modifica dei tracciati stradali in ragione di progetti esecutivi approvati nei limiti previsti dal D.M. 1404/1968 modifica automaticamente anche la relativa fascia di rispetto senza che ciò costituisca variante al PI.

4 -Nel caso di interventi edilizi di qualsiasi natura l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti stradali resi necessari o eseguibili dall'intervento edilizio, per una profondità non superiore a ml 3 dal limite del fabbricato o dalla recinzione esistente.

Art. 69- ZONE SOGGETTE A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**1 -PUA CONFERMATI (PEC)**

I PUA già adottati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del presente PI, conservano la loro efficacia fino alla scadenza della relativa convenzione.

Nei PUA confermati si possono applicare le modalità di calcolo previste dal PRG previgente per la misurazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

Per le parti non ancora attuate, qualora le indicazioni del PI siano diverse da quelle del PUA originario, è ammessa la presentazione di un nuovo PUA, in adeguamento alle prescrizioni fissate dal presente PI.

Alla scadenza di ciascun PUA, le parti non ancora attuate, saranno soggette alle norme vigenti; applicando le modalità di calcolo degli indici previste dal presente PI.

2 -PUA DI PROGETTO

Per quanto riguarda i nuovi PUA previsti dal presente PI, ed individuati nelle tavole 2 e 3, valgono le norme riportate nelle tavole.

Per alcune zone soggette a PUA riguardanti aree che il PI considera strategiche nelle tavole 2 e 3, viene riportato uno schema di organizzazione degli insediamenti. In sede di redazione del PUA:

- a) nel rispetto organizzativo dello schema generale previsto dalle tavole di PI, la viabilità e l'individuazione cartografica degli standard interni alle singole zone omogenee hanno un valore puramente indicativo e pertanto in sede di formazione del PUA possono essere studiati differenti previsioni, purché in accordo con la rete della viabilità principale, non modificabile, e il mantenimento delle superfici degli standard stessi;
- b) lo schema di descrizione delle tipologie edilizie e gli altri parametri urbanistici ed edilizi eventualmente riportati possono anche essere modificati, riportando le motivazioni che giustificano le variazioni rispetto al disegno del PI.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**a) PL/18**

Il Piano Urbanistico Attuativo comprende porzione di zona C/2.2 completamente ineditata e porzione di zona B/1 fronte strada, nella quale sono presenti volumi edilizi residenziali e di diversa destinazione d'uso, nonché un impianto di erogazione carburanti.

Con l'obiettivo di pervenire ad un insediamento omogeneo di carattere urbano, arretrando dal ramo principale di Via Braglio i volumi edilizi esistenti a ridosso del distributore, è ammesso ricollocare sull'intero ambito le volumetrie originate dalla capacità edificatoria della porzione di zona C2.2 ($i_t = 1,00 \text{ mc/mq}$), unitamente alle volumetrie esistenti da demolire o alla capacità edificatoria di zona B.1 ($i_f = 2,50 \text{ mc/mq}$) generata dalle aree corrispondenti liberate, se superiore.

Relativamente agli edifici ed impianti presenti nel comparto che non verranno demoliti, il PUA dovrà attribuire loro pertinenze funzionali adeguate, le quali non concorreranno alla determinazione di capacità edificatoria alcuna all'esterno delle stesse.

L'accessibilità all'area dovrà essere coordinata con l'incrocio esistente a nord-est tra i due diversi rami di Via Braglio e prevederne la rifunzionalizzazione.

All'intero comparto si applicano i seguenti parametri

- P = numero dei piani = 4
- Hmax = altezza massima = 12,50 ml misurata dalla quota del futuro marciapiedi in corrispondenza dell'accesso al comparto da Via Braglio.

Con un massimo complessivo per edificio di 1,50 ml, lo spessore di eventuali intercapedini tecnologiche in corrispondenza dei solai, purché sviluppate sull'intera estensione di questi, non concorrerà alla formazione dell'altezza di riferimento per l'edificio interessato.

Per tutti i nuovi volumi edilizi è prescritta la copertura piana.

Per le destinazioni d'uso vale quanto riportato all'art. 46 delle presenti NTO.

In relazione al contesto insediativo e per la connotazione urbana densa prevista per il comparto, gli standard minimi a parcheggio determinati dalle destinazioni d'uso di progetto, dovranno essere preferibilmente tutti realizzati e non monetizzati.

Le superfici a standard potranno anche essere coperte e integrate nei nuovi volumi edilizi.

In sede di PUA potranno parimenti essere individuate opere fuori ambito, destinate a soddisfare lo standard minimo delle superfici a parcheggio.

In ogni caso la quota massima dello standard a parcheggio che potrà essere monetizzata di concerto con il Comune non potrà eccedere il 15% dello standard minimo.

3 -ZONE SOGGETTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO (PP)

Per le zone soggette a PP, individuate nelle tavole del PI, valgono le seguenti indicazioni:

Per le zone soggette a PP9 e PP10 il PI recepisce integralmente le prescrizioni contenute nella Scheda n. 7 allegata alle NT del PATI e le prescrizioni della scheda normativa n. 4.

Eventuali modifiche potranno essere definite in sede di accordo dai contenuti discrezionali ai sensi dell'art.6 della Legge 11/04

Per quanto riguarda i parametri urbanistici valgono le norme per le zone C/2.2.

Il progetto tra le due aree deve essere coordinato; in particolare vanno relazionati gli spazi pubblici, creando un sistema articolato ma coordinato in maniera unitaria.

4 -ZONE SOGGETTE A PIANO DI RECUPERO (P di R)

a) PR/3

Il piano di recupero dovrà definire le modalità e caratteristiche dell'ampliamento della piazza, e prevedere il completamento della cortina edilizia sul lato ovest.

Le indicazioni planimetriche riportate nelle tavole del P.I. potranno subire limitate variazioni in relazione allo stato reale dei luoghi e delle proprietà; si dovranno comunque rispettare sostanzialmente le caratteristiche del disegno per quanto riguarda gli spazi pubblici.

La nuova edificazione potrà avvenire esclusivamente nell'ambito di localizzazione prevista, con uno scostamento di ml 2,00 in più o meno ad eccezione del lato dove è previsto l'allineamento obbligatorio.

La progettazione degli spazi scoperti e degli edifici dovrà essere coerente per materiali, forme e tipologie alle caratteristiche del centro storico e far riferimento ai Sussidi Operativi di cui ai successivi art. 78.

I parametri urbanistici previsti sono quelli della ZTO A:

- destinazione d'uso: art. 46 ad esclusione dei punti 1/l, 1/m, 1/o e 2;
- altezza massima: non potrà essere superata l'altezza dell'edificio esistente ricompreso nel Piano di Recupero;
- va escluso dai conteggi il volume del campanile.

b) PR/14

Il piano di recupero dovrà definire le modalità e caratteristiche dello spostamento e ricostruzione dell'edificio esistente e consentire così l'allargamento della strada.

I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono quelli della ZTO C/2.1.3 di cui all'art. 51 delle presenti NTO.

5 -EDIFICI ESISTENTI NEI PUA

Per gli edifici esistenti in zone assoggettate a PUA, compresi in zone territoriali omogenee specificamente individuate dal PI, sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla normativa di zona; interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in seguito al PUA.

Titolo VII - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Art. 70- DISPOSIZIONI GENERALI

1 -L'ambiente, sia nell'accezione fisica e naturale che nella conformazione assunta attraverso le trasformazioni storiche operate dall'uomo, è considerato oggetto di interesse pubblico.

Il Comune, di intesa con gli altri organi competenti a livello Regionale e Statale, ne cura la conservazione, la valorizzazione e l'utilizzazione sociale al fine di garantire la tutela delle risorse ed il benessere igienico e culturale della popolazione.

2 -Per quanto riguarda la tutela delle risorse fisiche, (terra, acqua, aria) il PI recepisce le indicazioni delle leggi e dei provvedimenti nazionali e regionali in materia, ed in particolare:

- 1) Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC);
- 2) Piani Regionali di Settore (Piano Regionale di Risanamento delle Acque, Piano Regionale per lo smaltimento dei rifiuti, Piano Regionale per l'Attività di Cava, ecc.);
- 3) L.R. 33/1985, con particolare riferimento alla procedura di valutazione d'impatto ambientale (VIA);
- 4) Piano per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione (PAI);
- 5) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

3 -In coerenza con le indicazioni della legge n. 431/1985, del D.Lgs. n. 42/2004, della L.R. 11/2004 e del PTRC, il PI tutela il paesaggio nella sua qualità di segno ed immagine dell'ambiente.

Nella tavola 1 del PI vengono riportate le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

L'obiettivo della tutela del paesaggio si esprime in particolare nelle misure di protezione previste per il territorio agricolo, con riferimento ai diversi tipi di paesaggio.

4 -Oltre alla tutela dell'ambiente naturale e del territorio agricolo, il PI si propone altresì il miglioramento delle qualità ambientali del paesaggio urbano, attraverso il recupero delle zone edificate degradate ed il rafforzamento dell'immagine complessiva della città.

5 -Qualsiasi progetto comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve conformarsi ai principi enunciati nei commi precedenti.

Art. 71- ZONE SENSIBILI DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Le seguenti zone:

- a) zone vincolate ai sensi della LN 431/1985 e del D.Lgs. n.42/2004;
- b) zone agricole E/2.1, E/2.3 di cui agli articoli 63 e 64;
- c) aree geologicamente non idonee;

sono classificate "zone sensibili dal punto di vista della protezione dell'ambiente e delle risorse naturali e del mantenimento dello spazio rurale e del paesaggio", ai sensi dell'articolo 19 del Reg. C.E.E. 797/1985 e successive modifiche.

Tali aree devono formare oggetto del "programma di tutela del paesaggio", previsto dall'articolo 19 bis del Reg. CEE 797/1985, e ad esse si applicano tutte le provvidenze previste dalla deliberazione del Consiglio Regionale 230/1986 e successive modificazioni.

Art. 72- PAESAGGIO AGRARIO

Il PATI individua gli ambiti di varco agricolo non compromesso che sono definiti ambiti di tutela a fini naturalistici. In questi la zona agricola risulta non compromessa e caratterizzata da un elevato livello di naturalità e biodiversità.

La tutela è finalizzata ad interrompere i processi degenerativi in corso mediante la conservazione e salvaguardia delle caratteristiche di naturalità e biodiversità raggiungibili evitando le monoculture estensive.

La tutela si attua ammettendo in queste zone il solo esercizio dell'attività agricola escludendo l'attività di cava, discarica, deposito di rifiuti.

Art. 73- VIABILITA' RURALE E RETE PERCORSI DI MOBILITA' LENTA

Le strade rurali ed i sentieri esistenti nelle zone agricole o già esistenti ma smarriti o caduti in desuetudine, vengono ripristinati per essere utilizzati anche come percorsi pedonali per il tempo libero e per l'agriturismo.

A tale scopo, il Comune appronterà programmi di ripristino e di pubblicizzazione di tali strade e sentieri.

I sentieri e le strade agrarie ripristinati dovranno essere iscritti nello stradario comunale come strade vicinali assoggettate a servitù pubblica, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12.02.85 n. 126. Per la loro gestione e manutenzione è obbligatoria la costituzione dello speciale Consorzio di cui al D.L. 1 settembre 1918 n. 1446, al quale deve partecipare il Comune ed al quale saranno destinati i contributi previsti dal presente comma.

Le eventuali recinzioni sui lati dei sentieri devono essere realizzate con elementi naturali quali siepi, staccionate in legno ed altro materiale, o con reti metalliche purché mascherate da vegetazione arbustiva; ne è vietata l'asfaltatura.

Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di ml 20 per lato, il Comune può espropriare, in attuazione di progetti di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinarsi alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro, alla realizzazione di punti di speciale fruizione panoramica, alla piantumazione di essenze arboree.

I sentieri saranno interdetti al traffico automobilistico e motociclistico riservandoli alla percorribilità pedonale; è permesso il transito alle biciclette, ai cavallerizzi e ai mezzi di soccorso, nonché a quelli strettamente pertinenti alle attività agricole. I sentieri dovranno mantenere un fondo naturale e dovranno essere provvisti di segnaletica e di aree di sosta opportunamente delimitate e distanziate; in dette aree potranno essere ammesse piccole strutture per il pic-nic (tavoli, panche, barbecue, cestini, porta rifiuti, etc.).

Art. 74- DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1 -I PUA ed i progetti edilizi riguardanti gli interventi su edifici di interesse storico-ambientale, devono comprendere elaborati dai quali risultino evidenti, oltre che il rispetto delle prescrizioni contenute nel Prontuario:

- a) i materiali previsti per ogni tipo di intervento sia strutturale che di rifinitura;
- b) le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
- c) le tinteggiature;
- d) le zoccolature, gli stipiti e architravi di aperture, gli altri eventuali elementi decorativi e di arredo;
- e) gli infissi e le chiusure;
- f) le ringhiere e le recinzioni;
- g) le targhe, le tabelle, le insegne e l'illuminazione.

Oltre agli elementi progettuali elencati al precedente comma dovranno essere forniti adeguati e completi elaborati di rilievo della situazione attuale, riferiti a tutti gli elementi di cui al precedente paragrafo; integrati da una chiara e completa documentazione fotografica.

2 -La stessa procedura va seguita per gli interventi relativi a manufatti ed elementi facenti parte della storia, della cultura e delle tradizioni locali, di cui al seguente articolo

Art. 75- DISCIPLINA DELLE AREE A VERDE

In tutti i progetti edilizi presentati le piante legnose dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

Negli appezzamenti e nelle parti dei lotti edificabili a verde privato, e in ogni caso nelle aree destinate a parco o a giardino prive di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora nuove essenze di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100 metri quadri di superficie libera del lotto.

Le essenze arboree d'alto fusto utilizzate a tale scopo non debbono essere in altezza inferiore ai metri 2,00÷2,50, ed il loro diametro dovrà essere uguale o superiore ai centimetri 4,00 misurato a metri 1 dal suolo, cioè al colletto.

Qualunque specie arborea dovrà essere sistemata ad una distanza misurata alla base dei tronchi, non inferiore a metri 8 da una pubblica alberatura.

La scelta delle essenze arboree deve avvenire al minimo all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali, riportate nell'allegato elenco, e solo per il rimanente 20% con essenze diverse.

Inoltre non meno del 70% delle specie d'alto fusto complessivamente poste a dimora debbono essere latifoglie.

Elenco delle specie vegetali arboree consigliate ed integrabili con le indicazioni del Prontuario:

1) Essenze a foglia caduca

Acer campestre testucchio	Acer opalus acero opalo
Acer pseudoplatanus acero di monte	Celtis australis bagolaro
Carpinus betulus carpino	Cercis siliquastrum albero di giuda
Fraxinus ornus frassino-ornella	Fraxinus excelsior frassino
Quercus robur farnia	Quercus pubescens roverella
Tilia (specie varie) tigli	Fagus sylvatica faggio
Morus alba gelso	Populus nigra pioppo nero
Populus alba pioppo bianco	Ulmus minor olmo
Salix triadra salice francese	Salix caprea salice caprino
Platanus acerifolia platano	Alnus glutinosa ontano nero

2) Essenze sempreverdi

Magnolia grandiflora magnolia

Taxus boccata tasso

Cedrus atlantica cedro

Buxus sempervirdis bosso

È sconsigliata la capitozzatura degli alberi cioè l'eliminazione di tutta o di gran parte della chioma con tagli sulle branche principali.

I proprietari di aree non edificate, compresi i lotti interclusi inedificati, dovranno provvedere allo sfalcio dell'erba.

In tali spazi dovrà essere mantenuto comunque un aspetto decoroso con l'eliminazione di rifiuti di qualunque genere.

Le strade private aperte al pubblico transito debbono essere piantumate con le specie arboree consigliate.

Tutte le scarpate dei fossi dovranno essere sfalciate e pulite dai rispettivi proprietari, con l'eliminazione anche di ceppaie e arbusti allo scopo di favorire il libero deflusso delle acque.

Art. 76- TESTIMONIANZE STORICHE

Qualsiasi progetto di intervento che interessi le aree e gli edifici per i quali esistono materiali di documentazione storica, archivistica e/o iconografica, deve tener conto delle indicazioni riportate nei documenti storici, predisponendo misure per la conservazione e la valorizzazione degli elementi ancora esistenti o comunque riconoscibili; anche in fase di proposizione dei nuovi interventi ammessi dal PI tali indicazioni possono costituire un utile riferimento progettuale.

Art. 77- VIABILITÀ STORICA

La viabilità di impianto rappresentata nella mappa di impianto del catasto terreni di Vicenza assume la valenza di viabilità storica.

Con esclusione dei tracciati inclusi nella rete stradale principale, per le altre strade va mantenuto l'impianto originario, senza alterarne sensibilmente la sezione, e mantenendo e rafforzando le cortine arboree.

Sono ammessi interventi di allargamento o modifica del tracciato solo se funzionali al pubblico interesse; vanno comunque ripristinati i filari alberati.

Art. 78- SUSSIDI OPERATIVI

1 -L'Amministrazione Comunale adotta un sussidio operativo per gli interventi sul territorio agricolo nonché sugli edifici di interesse storico-ambientale, compresi quelli esistenti nel territorio agricolo e negli ambiti di edificazione diffusa.

2 -La metodologia ed i contenuti del lavoro sono riportati nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" (in seguito definito "Prontuario"), che contiene altresì gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni per le fasi di indagine preliminare, analisi, progetto ed esecuzione degli interventi.

3 -Le indicazioni che hanno contenuto normativo, e conseguentemente integrano e/o modificano la presente normativa sono riportate nei successivi articoli. Le altre parti del "Prontuario" rivestono valore orientativo, come complesso di indirizzi e direttive per la progettazione e la esecuzione degli interventi.

a) CAMPO DI APPLICAZIONE DEL "PRONTUARIO"

Il "Prontuario" si applica:

- a) Zona agricola -sottozone E/2.1, E/2.2, E/2.3, ambiti di edificazione diffusa, per tutti gli interventi previsti dagli artt. 63, 64 e 65;
- b) Zone di interesse storico-ambientale -Nuclei storici A/1, Ville e complessi monumentali A/2, verde privato A/3, per tutti gli interventi previsti dall'art. 47;
- c) Interventi sugli edifici di interesse storico-ambientale, art. 48, e nei loro ambiti di tutela art. 49, indipendentemente dalle ZTO in cui sono compresi.

Art. 79- ELEMENTI DETRATTORI

Gli elementi detrattori che costituiscono motivo di grave degrado ambientale e paesaggistico vanno rimossi dalla loro sede e, qualora ciò risulti necessario, trasferiti in sede più idonea con la procedura prevista dall'articolo 20 della L.U. st. 1150/1942, e su conforme parere della C.C.E., il sindaco potrà ingiungere ai proprietari la rimozione degli elementi detrattori che siano particolarmente offensivi del paesaggio, ovvero prescrivere gli opportuni interventi per occultarli con barriere vegetali e/o altre opere particolari.

Per quanto riguarda gli elettrodotti, va riveduto soprattutto il tracciato interno alle zone edificate o edificabili, spostandolo in zona meno soggetta a rischio.

Art. 80- CAVE

L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o il perseguimento di esercizio di quelle esistenti è regolato dalle norme della L.R. n.44/1982 e successive modificazioni, nell'ambito delle zone a ciò destinate dal PI.

Al momento non esistono e non sono previste dal PI aree da utilizzare come cavee.

Art. 81- DISCARICHE

Al momento non esistono e non sono previste dal PI aree da utilizzare come discariche.

Titolo VIII - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 82- EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti compresi in zone territoriali omogenee individuate in sede di PI, con esclusione delle zone A, B, C/1, E e dei PUA dove essi sono normati in modo specifico, sono ammessi gli interventi previsti nel Titolo VI, articolo 44, nel rispetto della normativa di zona. Interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in seguito a PUA.

Art. 83- EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL PI

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del PI, purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di PI.

Sono autorizzati i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Estendendo comunque sul terreno di proprietà un vincolo di Uf pari alla potenziale utilizzazione massima dello stesso edificio per l'uso consentito dal PI.

Art. 84- COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nei nuovi interventi edilizi tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, devono essere compresi oppure, se distinti, armonicamente composti con l'edificio principale, sia nella forma, sia nei materiali.

Nei fabbricati esistenti compresi nelle zto B e C, qualora ne siano sprovvisti, sono ammessi, in eccedenza agli indici urbanistici di PI, locali accessori quali autorimesse, depositi e lavanderie, legnaie, ecc con le seguenti caratteristiche:

- superficie massima mq 20 per ogni alloggio e complessivamente non superiori a 40 mq per edifici plurifamiliari, anche staccati dal fabbricato principale qualora non sia possibile realizzarli in aderenza,
- altezza massima ml 2,50 fuori terra,
- distanze dai confini conformi al Codice Civile.

La realizzazione di queste costruzioni è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire e all'acquisizione dei pareri degli Enti competenti per interventi in aree vincolate.

Eventuali opere di sbancamento dovranno essere autorizzate dalle autorità competenti.

Qualora i locali accessori di cui al punto precedente abbiano le seguenti caratteristiche:

- superficie contenuta entro gli 8 mq,
 - altezza massima pari a metri 2,40;
 - distanze dai confini conformi al Codice Civile,
 - componenti costruttive in legno e copertura tradizionale,
 - amovibili e non comportino una modifica permanente dello stato dei luoghi,
- potranno essere realizzati in regime di attività edilizia libera, previa acquisizione dei pareri degli Enti competenti per interventi in aree vincolate e potranno essere realizzati anche nelle zone A, D ed E, per queste ultime limitatamente alle aree pertinenziali di edifici residenziali.

Nel caso di preesistenza di annessi precari nell'ambito del lotto di proprietà, o di edifici destinati alla demolizione, la possibilità di attuare gli interventi di cui al presente articolo e seguenti è subordinata alla demolizione dei predetti.

I manufatti realizzabili in regime di attività edilizia libera, manufatti amovibili e di superficie inferiore o pari agli 8 mq, non saranno presi in considerazione ai fini del calcolo dei distacchi tra fabbricati; dovranno essere comunque rispettate le norme sulle distanze del Codice Civile. E' ammessa la deroga alle distanze dalle strade purché l'intervento sia compreso tra due fabbricati esistenti distanti tra loro non più di 20 ml; l'edificazione dovrà allinearsi al fabbricato che tra i due è più arretrato dalla strada. In alternativa è possibile realizzare una recinzione in muratura piena di altezza non superiore a ml 1,80 addossando ad essa i manufatti accessori (con altezza non superiore a 2,20 ml sul lato della strada); essi dovranno tuttavia, mantenere l'allineamento con il fabbricato più arretrato dalla strada.

Tale facoltà di deroga dovrà essere valutata caso per caso in relazione alla sicurezza della circolazione ed alle caratteristiche del contesto; essa non è comunque ammessa se tra i due edifici a cui è riferito l'allineamento esiste una strada pubblica, ovvero se l'intervento è adiacente ad un incrocio stradale.

Art. 85- COSTRUZIONI INTERRATE

Sono considerate costruzioni interrato quelle il cui estradosso superiore sia inferiore di almeno 30 cm dalla quota del piano di campagna originario. Sono ammesse costruzioni interrato fino al piano campagna, esclusivamente qualora siano pertinenti ed accessorie ad edifici principali fuori terra.

Tali costruzioni possono essere realizzate a confine; non devono in ogni caso essere occupate le fasce di rispetto stradale.

Nei locali interrati sono ammesse destinazioni d'uso accessorie alla funzione residenziale (garage, magazzini, cantine, lavanderie, etc.).

Art. 86- MANUFATTI SPECIALI

Le costruzioni di natura particolare ed aventi carattere di pubblica utilità, quali:

- cabine elettriche;
- impianti radiofonici e televisivi;
- torri piezometriche;
- centrali e cabine di trasformazione;
- centrali di sollevamento;
- serbatoi;
- tralicci;

e simili, sono valutati caso per caso in funzione delle specifiche necessità, nel rispetto dei caratteri ambientali, ed in ragione non del singolo manufatto da realizzare ma del progetto dell'intera rete di distribuzione del pubblico sottoservizio afferente estesa a tutto il territorio comunale.

Tali impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della superficie utile per la zona interessata e possono essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade.

Art. 87- INSTALLAZIONE DELLE STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA CELLULARE

1 -FINALITA' E CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti disposizioni disciplinano l'installazione e la gestione delle stazioni radio base per la telefonia cellulare operanti nell'intervallo di frequenza compresa fra 800 MHz e 1900 MHz, ancorché provvisorie o a carattere temporaneo, attraverso:

- a) la definizione dei criteri informativi e delle condizioni per la scelta dei siti di installazione di detti impianti al fine di pervenire ad un programmato assetto territoriale dei medesimi.
- b) la definizione delle procedure amministrative relative all'installazione, all'esercizio e alla modifica delle stazioni radio base per la telefonia cellulare situate nel territorio del Comune di Mason Vicentino con il coinvolgimento degli organismi regionali preposti al controllo dell'entità dell'emissione della radiazione elettromagnetica.

2 -VALORI DEI CAMPI ELETTROMAGNETICI

Le stazioni radio base per la telefonia cellulare possono essere installate e, laddove installate, possono essere mantenute in esercizio solo a condizione che il valore di campo elettromagnetico risultante (valutato come somma quadratica del campo elettromagnetico di fondo preesistente e quello dovuto alla specifica stazione radio base nelle condizioni di massimo carico di esercizio e di massima espansione prevista), non superi le previsioni della normativa vigente e della presente norma.

3 -OBBLIGHI PER LA REALIZZAZIONE

1. Tutte le installazioni dovranno essere compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica, monumentale e con le vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia, dovrà quindi essere acquisito preventivamente il nulla-osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esterni esistenti.

2. Dovrà essere in generale mitigato, per quanto possibile, l'impatto visivo, in particolare in prossimità delle zone residenziali e dovrà essere in ogni caso assicurata, in sede di localizzazione e progettazione, la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesaggistici ed architettonici.

3. Dovrà essere utilizzata la migliore tecnologia per ridurre l'esposizione, nel rispetto delle compatibilità economiche e sociali (maggiore direzionamento della radiazione, corretta costruzione dei tralicci e degli impianti, riduzione del numero, della potenza e della massima dimensione delle antenne, anche per la riduzione della zona in campo vicino).

Dovranno essere rispettati i limiti previsti dal Piano Comunale di Zonizzazione Acustica vigente per le emissioni sonore causate dall'impianto (dovute per esempio ad eventuali gruppi di raffreddamento).

Gli elementi radianti e/o loro appendici strutturali non dovranno sporgere su aree di pubblico transito.

4 -PROCEDURA PER L'INSTALLAZIONE

E' interamente richiamato e confermato quanto previsto dal comma 1 (Finalità e campo di applicazione) del presente articolo.

Le installazioni ed i trasferimenti delle stazioni radio base per la telefonia cellulare su aree pubbliche o private e le relative recinzioni e pertinenze tecnologiche saranno soggette al rilascio di permesso di costruire, previa acquisizione del relativo parere dell'ARPAV e degli altri enti tutori di vincoli.

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e) e dell'art. 10, comma 1, lettera a) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., per l'installazione di impianti, ancorché provvisori, di telefonia cellulare è esclusa la

facoltà di presentare Denuncia di Inizio Attività, così come definita dall'art. 22 del suddetto D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

5 -AUTOCERTIFICAZIONE E CONTROLLI

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione da parte del richiedente o del gestore della telefonia di una dichiarazione firmata ed autenticata nelle forme e con le modalità stabilite dalla normativa vigente, con la quale si attesta che "la progettazione e la realizzazione dell'impianto avverrà compatibilmente con la qualità del servizio svolto dal sistema, in modo da produrre e mantenere i valori di campo elettrico e magnetico più bassi possibili, e che in ogni caso, i limiti della normativa nazionale e regionale vigente, ed i valori indicati negli articoli che seguono, verranno rispettati".

Il Comune, anche avvalendosi dell'ARPAV, può provvedere alla verifica della veridicità delle dichiarazioni, mediante controlli a campione tramite misurazioni corredate da certificato di taratura aggiornato dello strumento di misura, sia del campo elettrico che del campo magnetico in base alle disposizioni legislative vigenti al momento della misura medesima.

Eventuali dichiarazioni mendaci comporteranno le conseguenze previste dal D.P.R. n. 445/2000 e la disattivazione dell'impianto previo avvio di procedimento ai sensi della Legge n. 241/1990.

6 -DOCUMENTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE DI INSTALLAZIONE E/O REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI ESISTENTI

- a) autocertificazione firmata ed autenticata nelle forme e con le modalità stabilite dalla normativa vigente (D.P.R. n. 445/2000) con la quale si attesta che "la progettazione e la realizzazione dell'impianto avverrà compatibilmente con la qualità del servizio svolte dal sistema, in modo da produrre e mantenere i valori di campo elettrico e magnetico più bassi possibili, e che in ogni caso, i limiti della normativa nazionale e regionale vigente verranno rispettati";
- b) progetto edilizio nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, del regolamento edilizio comunale e delle NTO del PI;
- c) documentazione tecnica completa relativa all'impianto;
- d) nulla osta a cura dell'ARPAV corredato dallo studio degli eventuali effetti cumulativi dovuti ad altri impianti e/o sorgenti di onde elettromagnetiche presenti nelle vicinanze;
- e) dati anagrafici del legale rappresentante della ditta esercente;
- f) indirizzo ed ubicazione dell'impianto;
- g) approfondita relazione indicante la motivazione che ha condotto all'individuazione del sito proposto;

- h) tipologia di utilizzo dell'impianto;
- i) costruttore, tipo e modello dell'apparecchiatura;
- j) caratteristiche delle apparecchiature di produzione, modulazione, demodulazione, con 14 frequenze di trasferimento del segnale;
- k) costruttore, tipo e modello dell'antenna trasmittente;
- l) caratteristiche di irradiazione delle sorgenti, quali: diagrammi di irradiazione orizzontale verticale, completi della scala, inclinazione sull'orizzonte dell'asse di massima irradiazione (tilt elettrico e meccanico); direzione di questo asse con riferimento ai punti cardinali guadagno dell'antenna (valore numerico e in decibel); altezza dell'asse di massima irradiazione dalla base del traliccio a palo a cui è ancorata l'antenna;
- m) massima potenza ammessa in antenna;
- n) massima potenza irradiata;
- o) canali di trasmissione radiati, larghezza di banda, frequenza dell'onda irradiata, frequenza della modulazione in ampiezza;
- p) altitudine e coordinate geografiche del punto o zona di installazione con il corredo di carte topografiche in scala 1:2.000 nelle quali sono evidenziate le caratteristiche altimetriche e gli insediamenti abitativi della zona circostante l'installazione;
- q) precisazioni di quali e quanti altri impianti di emittenza sono installati nella zona interessata e cartografia del sito in scala 1:500 e 1:2.000 riportante l'ubicazione di altre stazioni radio base eventualmente presenti nel raggio di ml 500 dal punto di installazione dell'impianto in oggetto;
- r) misura dei valori ambientali di campo elettromagnetico di fondo in diversi punti di controllo all'interno di un raggio di ml 200 dal nuovo centro emissivo;
- s) valutazione teorica dei valori di campo elettromagnetico a seguito dell'attivazione degli impianti oggetto di autorizzazione in punti ritenuti significativi ovvero dove vi è una presenza di persone anche saltuaria;
- t) tipologia delle schermature degli impianti in cui l'irradiazione avviene nella porzione di spazio in cui opera l'apparecchiatura minimizzando per quanto possibile l'irradiazione all'esterno: in questo caso deve essere indicata anche la potenza nominale. In tutti i casi si indicano le tipologie delle eventuali schermature sia verso l'esterno sia verso l'interno affinché siano rispettate le condizioni di sicurezza per il personale che opera nell'impianto;
- u) documentazione fotografica di impianti simili già installati nonché del sito individuato ai fini dell'installazione, in modo adeguato al fine di valutare l'impatto ambientale e paesaggistico;

- v) dei parametri sopra elencati eventualmente omessi perché non presenti o non significativi nel particolare impianto deve essere esplicitamente indicata l'assenza.

7 -ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

Contestualmente alla comunicazione dell'intervenuta fine dei lavori dove essere prodotta da professionista abilitato, diverso da quello che ha sottoscritto la valutazione delle condizioni di sicurezza, un'attestazione giurata in cui si certifichi che l'impianto così come realizzato, verificato in condizioni di esercizio, rispetti i limiti prescritti dalla normativa vigente, nonché le caratteristiche prescritte dal Comune, fermo restando che in assenza di suddette certificazioni l'impianto non potrà essere attivato.

8 -CRITERI DI SCELTA DEL SITO, OBBLIGHI E CONDIZIONI

- a. Sono esplicitamente richiamate le definizioni e le modalità di esecuzione delle misure previste dal D.M. n. 381/1998 e dai suoi allegati.

- b. Misure di cautela ed obiettivi di qualità.

La progettazione e la realizzazione dei sistemi degli impianti radio base per la telefonia cellulare e l'adeguamento di quelli preesistenti, deve avvenire in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile, compatibilmente con la qualità del servizio svolto dal sistema stesso al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione.

Per i fini di cui al precedente comma, in corrispondenza di abitazioni, di sedi di attività lavorativa, di scuole, di ambienti destinati all'infanzia ed alla sanità, nonché alle relative pertinenze quali terrazzi giardini e cortili, e comunque in tutti gli edifici adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore, non devono essere superati i valori di 3 V/m per il campo elettrico, e di 0,008 A/m per il campo magnetico.

- c. Obblighi e Condizioni.

Il sito dovrà essere scelto verificando:

- che non si tratti di zona territoriale omogenea del tipo: A-B-C;
- che gli impianti in parola, qualora interessino aree sottoposte al vincolo paesaggistico, siano assoggettati all'emissione e rilascio dell'Autorizzazione Ambientale ai sensi del predetto Decreto Legislativo n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della L. 137/2002";
- l'eventuale disponibilità di aree pubbliche, anche di proprietà comunale, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Per motivi di sicurezza, in funzione dell'altezza della torre (palo o traliccio), salvo prescrizioni diverse imposte dal Comando della Regione Aerea e degli Enti competenti per la zona, dovrà essere installato sulla sommità della torre un sistema di segnalazione luminosa S.O.V. (Segnalazione di Ostacoli al Volo).

**Art. 88- SPORTELLLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE E PER LE
VARIANTI DI CUI AL DPR n. 160/2010 e alla LR n. 55/2012**

Per le varianti che comportino modificazioni al PATI, si coordinano le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98, con quelle di variazione del PATI mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla VAS della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale secondo la normativa vigente.

Per i progetti che comportino modificazioni al PI, previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, o si verifichino i casi previsti dalla L.R. 11/2004 e da eventuali modifiche (spostamento di una attività, ecc..) l'Amministrazione Comunale può, motivatamente, procedere con le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98.

Sono fatti salvi i procedimenti in corso alla data di adozione del presente strumento urbanistico per i quali l'eventuale approvazione comporterà un recepimento, nel PI, dello stesso senza attivare la procedura di variante al PATI ai sensi dell'art. 16 della L.R. 11/2004.

Titolo IX - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 89- DEROGHE

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del PI, limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico.

Art. 90- MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE

I richiami a disposizione legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del Piano modificando quelle richiamate.

Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi del Decreto-Legge 25 giugno 2008, n. 112 e della Legge 6 agosto 2008, n. 133.

Art. 91- ALLEGATI

Costituiscono parte integrante del presente documento i seguenti allegati:

- Prontuario degli interventi puntuali;
- Regolamento per l'edilizia sostenibile ed il risparmio energetico.
- Accordi pubblico privati

Allegato1 -PRONTUARIO DEGLI INTERVENTI PUNTUALI

Definizioni:

N°IP = Numerazione progressiva degli interventi puntuali (n)

V = Volume massimo eseguibile (mc)

SF = Superficie fondiaria dell'ambito puntuale (mq)

H max = Altezza massima dell'edificio (m)

ZTO = Zona di appartenenza

If = Indice di edificabilità massimo

N°IP	V	SF	H max	ZTO	If	Foglio - Mappale Note
01	200,00	761,00	3,00	C1.2/43	0,26	Fg 3 - Mapp 275 porzione, 108 porzione
02	1.000,00	1.973,00	7,50	C1.2/188	0,51	Fg 6 - Mapp 512 porzione, 170 porzione
05	500,00	1.503,00	7,50	C1.2/175	0,33	Fg 6 - Mapp 524 porzione, 526 porzione
06	700,00	783,60	7,50	C1.2/176	0,89	Fg 6 - Mapp 610, 611 Il volume concesso è aggiuntivo rispetto al volume derivante dall'indice della zona di appartenenza
07	Fg 1 - Mapp 59, 66 porzione 389, 590 L'intervento sugli edifici con grado di intervento 6 è ammesso con il mantenimento del passaggio nello stato di diritto in cui si trova.					
08	800,00	1.483,00	7,50	C1.2/161	0,54	Fg 12 - Map 302 porzione
09	1.500,00	1.582,00	7,50	C1.2/032	0,95	Fg 6 - Map 193 porzione
10	1.500,00	1.400,00	9,00	B1/12	1,07	Fg 3 - Map 336 porzione
11	E' ammessa la chiusura laterale e la copertura della pompeiana in allineamento ai lati ovest e nord del fabbricato con struttura portante e di tamponamento removibili, mobili, a condizione che nell'esercizio dell'attività commerciale siano rispettati i limiti di emissione sonora di cui al grado 2 del Piano di Zonizzazione Acustica del Territorio Comunale. L'esecuzione dell'intervento è presupposto per la puntuale variante al piano acustico stesso. L'area F adiacente alla zto C1.2/004, bar/osteria "Il Passeggio", è convenzionabile per l'uso pubblico con mantenimento della proprietà privata; la medesima proprietà deve farsi carico dell'esecuzione e manutenzione delle opere eventualmente richieste dall'Amministrazione Comunale in ragione del migliore utilizzo dell'area.					

N°IP	V	SF	H max	ZTO	If	Foglio - Mappale Note
12	150,00	200	9,00	F	0,75	Fg 5 - Map 53 E' ammesso l'ampliamento di sedime della porzione di edificio verso sud nei seguenti termini: - mantenimento del perimetro, quindi del fronte, prospiciente al piazzale; - allargamento verso est fino ad ottenere una larghezza massima di m 6,40. E' ammessa la sopraelevazione della porzione di edificio verso sud
						fino ad una altezza di gronda di m 6,15. Si prescrive il mantenimento della forometria esistente sul prospetto ovest.
13	800,00	735,50	7,50	C1.1/73	1,09	Fg 3 - Mapp 443 porzione, 445 porzione Il volume concesso è aggiuntivo rispetto al volume derivante dall'indice della zona di appartenenza
14	600,00	543,00	7,50	C1.2/26	1,10	Fg 2 - Map 324 La volumetria si intende comprensiva dell'esistente
15	800,00	1.379,00	7,50	C1.2/182	0,58	Fg 6 - Map 235 porzione
16	1.910,00	764,00	7,50	B1/21	2,50	Fg 1 - Mapp 232, 107, 108, 292, 661, 662, 663, 572 L'intervento è subordinato all'approvazione di un PDR
17	2.365,00	2.446,60	7,50	C1.2/96	0,97	Fg 4 - Mapp 1227 porzione, 1342, 1345 porzione
18	600,00	1.183,00	7,50	C1.2/95	0,51	Fg 4 - Mapp 755 porzione, 1279 porzione
19	E' ammessa la demolizione delle superfetazioni con recupero del volume esistente per la sopraelevazione dell'edificio. L'altezza massima consentita non potrà essere superiore a quella dell'edificio adiacente a ovest con grado 4.					

N°IP	V	SF	H max	ZTO	If	Foglio - Mappale Note
20	1.250,00	3.133,60	9,50	B2/15	2,00	Fg 8 - Mapp 221, 138 L'intervento è subordinato alla cessione dell'area necessaria alla realizzazione della pista ciclopedonale sulla Strada Provinciale e del marciapiede lungo via Marconi
21	E' ammessa la demolizione del fabbricato su Via Pozzo individuato con grado 6 e la sua ricostruzione a parità di volume entro il sedime arretrato cartografato, subordinata alla cessione di una fascia dell'area di proprietà lungo strada della profondità di 2.5 m, da destinare alla rifunzionalizzazione del tratto viario. L'intervento edilizio dovrà essere regolato da apposita convenzione. La cessione dell'area di proprietà assolverà ogni obbligo perequativo.					
22	La zona ad intervento edilizio diretto è estesa all'intera area di proprietà. Il fabbricato su Via Roma, individuato con grado 6, dovrà essere demolito, unitamente a tutte le strutture legittime pertinenziali insistenti sull'ambito. Entro il sedime cartografato, arretrato su via Roma in allineamento agli edifici esistenti sui lotti confinanti, potrà essere realizzato un unico organico volume edilizio con le destinazioni, i piani e le altezze massime di zona. L'intervento è subordinato alla cessione di una fascia dell'area di proprietà lungo strada della profondità di 2.5 m, da destinare alla rifunzionalizzazione del tratto viario. A seguito della progettazione esecutiva dell'opera, tale fascia potrà anche essere ridotta fino al minimo di una larghezza media di 1.5 m; in tal caso la mancata cessione di area dovrà essere compensata da opere di pari valore economico. L'intervento edilizio dovrà essere regolato da apposita convenzione. La cessione dell'area di proprietà assolverà ogni obbligo perequativo.					

Il valore di un terreno per il calcolo dell'ICI, è definito con apposita Delibera del Consiglio Comunale.

Per la sua determinazione è stato tenuto conto, tra le altre caratteristiche delle diverse zto, dell'indice di edificabilità di ognuna.

Il Prontuario degli interventi puntuali stabilisce indici di edificabilità diversi per ogni ambito puntuale; a questi devono corrispondere valori diversi ai fini del calcolo dell'ICI.

Il Consiglio Comunale provvederà con apposito provvedimento all'adeguamento dei valori ICI parametrando gli indici di edificabilità della zto e dell'ambito puntuale.

Allegato 2-REGOLAMENTO PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE ED IL RISPARMIO ENERGETICO

Il presente regolamento definisce i requisiti in funzione della promozione della sostenibilità ambientale del settore abitativo e la certificazione energetica degli edifici.

Le tematiche sviluppate sono:

il risparmio delle risorse energetiche;

il rispetto del trattato di Kyoto per il contenimento delle emissioni di CO₂ in atmosfera; - la definizione del livello di prestazione raggiungibili dagli edifici e dagli impianti degli stessi, in relazione all'attuale stato dell'arte;

la definizione del fabbisogno termico dell'edificio e l'immediata identificazione dei costi di gestione dello stesso.

Competente alla modifica e/o integrazione al presente articolo è il Consiglio Comunale.

Le presenti norme si applicano a tutti i nuovi edifici, alle demolizioni con ricostruzione, alle ristrutturazioni totali ed agli ampliamenti con volumetria superiore al 20% dell'esistente o ad aumenti di potenza del 10% del generatore di produzione termica se superiore a 35 kW di potenza nominale.

Sono esclusi dalla presente normativa le tipologie di edifici rientranti nell'art. 3 comma 3 del D. L.vo 192/2005.

PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

I requisiti minimi di prestazione energetica per la climatizzazione estiva e invernale, la produzione di acqua calda sanitaria e le modalità di certificazione per gli edifici nuovi o ristrutturati sono quelli stabiliti dalla normativa nazionale e/o regionale, secondo quanto previsto dal D. L.vo 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, il maggior spessore dei solai, superiori ai 30 centimetri, e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D. L.vo 192/2005, e successive modificazioni (D. L.vo 311/2006, ecc.), certificata con le modalità di cui al medesimo decreto, non sono considerati nei computi per la determinazione del volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e orizzontali.

Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 380/2001, a quanto previsto dalle normative

nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale nonché alle altezze massime degli edifici e delle fronti.

La deroga non si applica ai confini di proprietà ed è prescritta la sicurezza stradale ed antisismica.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal D. L.vo 192/2005, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 380/2001, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime e delle fronti degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura.

La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici prospicienti anche in deroga alle distanze dal confine ed è prescritta la sicurezza stradale ed antisismica.

EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

Nelle unità immobiliari ad uso abitativo e nel caso non sia possibile sfruttare al meglio le condizioni ambientali esterne (per esempio attraverso la ventilazione naturale), al fine di migliorare la qualità dell'aria interna e ridurre le perdite di energia per il ricambio dell'aria, è consigliata l'installazione di un sistema di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore tale da garantire un idoneo ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,5 vol/h.

Negli edifici di nuova costruzione composti da più di 4 unità abitative si consiglia di prevedere la realizzazione di un impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale (nuova installazione di impianti), per gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore è prescritta l'adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale (nuova installazione di impianti), è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, pompe a giri variabili per adattare la portata di acqua all'effettivo fabbisogno, ecc.) nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi al fine di non determinare sovra riscaldamento per effetto degli appartamenti e degli apporti gratuiti interni.

Al fine del mantenimento della temperatura dell'aria in condizioni di comfort senza movimentazioni di polveri e senza eccessive variazioni nello spazio e nel tempo, con il minimo utilizzo delle risorse energetiche, per tutti gli interventi è consigliato impiegare soluzioni avanzate per ottimizzare la propagazione del calore (o raffrescamento) per irraggiamento, quali i pannelli radianti integrati nei pavimenti, nei soffitti o nelle pareti.

E' raccomandato per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettono di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

A decorrere dal 1 Gennaio 2012, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici abitativi commerciali-direzionali di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e ristrutturazione edilizia totale, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (sole, biomasse, ecc.), in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.

Per i nuovi fabbricati produttivi industriali ed artigianali, con superficie utile non inferiore a 100 mq, la produzione energetica minima di cui al precedente punto è di 1,5 kW.

Per gli edifici ricadenti in aree di pregio ambientale, nelle aree di edificazione diffusa e in centro storico, al fine di mimetizzare l'impatto va prestata particolare attenzione al tipo di materiali (per esempio coppi tipo fotovoltaici) e alla loro collocazione, a tal proposito devono essere presentati render contestualizzati. I pannelli collocati in copertura devono essere del tipo integrato.

L'installazione di pannelli solari termici e pannelli fotovoltaici aderenti o integrati alla copertura negli edifici esistenti, aventi la stessa inclinazione del tetto, lo stesso orientamento della falda e componenti che non modificano la sagoma degli edifici stessi, con vaso di accumulo interno, è considerata come intervento di manutenzione ordinaria – art. 3 primo comma lett. a) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Per questa installazione è sufficiente una comunicazione preventiva in carta libera. È fatta salva l'autorizzazione paesaggistica in zone di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 del D. L.vo 42/2004 e s.m.i.

Per gli edifici ricadenti in aree z.t.o. E2.1, E2.3, negli ambiti di edificazione diffusa e in centro storico, la comunicazione deve essere accompagnata da uno studio di inserimento ambientale eseguito con tecnica di simulazione fotografia digitalizzata.

Si suggerisce in alternativa all'uso di generatori termici tradizionali, l'installazione di impianti finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica del suolo mediante pompe di calore abbinate a sonde geotermiche che utilizzino refrigerante ecologico con marchio di qualità

ecologica (2077/742/CE), con funzione di scambiatore di calore, in conformità alle disposizioni emanate in materia dalla Regione Veneto e dalla Provincia di Vicenza.

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Con la documentazione tecnica prescritta dall'art. 19, comma 2 della L.R. 11/2004, si deve produrre, in caso di richiesta di approvazione di strumenti attuativi:

Un'analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, ai vincoli presenti sul territorio, alle caratteristiche climatiche, alle emissioni elettromagnetiche indotte artificialmente, al contesto antropico del sito, alla viabilità e agli aspetti storico-tipologici;

Una relazione di fattibilità relativa al possibile ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del complesso degli edifici del comparto attuativo;

Una relazione contenente le prescrizioni sulla progettazione degli involucri edilizi, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento, che sarà parte integrante delle NTA dello strumento urbanistico attuativo.

Nelle aree verdi, quali giardini, prati, orti, ecc. si dovrà favorire il naturale assorbimento del terreno e convogliare le acque in esubero nella rete di raccolta costituita da scoline, rogge, canali e torrenti previa autorizzazione degli Enti competenti.

Le acque captate dai tetti e dai terrazzi dovranno possibilmente essere convogliate in vasche a tenuta e a seguito di filtrazioni potranno essere riutilizzate per l'irrigazione di aree verdi e/o l'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici. Le acque in eccesso dovranno essere allontanate nel terreno, secondo le modalità previste nella relazione idrogeologica.

Negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento in misura eccedente il 20 % del volume preesistente dovranno essere previste vasche di accumulo a tenuta della capacità di 20 l/mq di superficie fondiaria dell'ambito di intervento, indipendentemente dalla destinazione d'uso degli spazi scoperti.

Nelle aree esterne pavimentate ad uso di attività industriali, le acque devono essere convogliate e trattate con procedimenti di depurazione adeguati alla tipologia di inquinanti presenti nell'area e solo dopo questi trattamenti, essere emessi nei sistemi di smaltimento. L'amministrazione comunale ha facoltà di procedere alla verifica periodica delle acque in uscita con eventuale analisi chimica dei reflui con costi a carico della Ditta interessata. Nel caso di nuova costruzione, il 25% della superficie fondiaria dovrà essere permeabile ed idoneo a garantire l'immissione delle acque piovane nel sottosuolo.

Nel caso di nuove costruzioni con presenza di giardini irrigui o orti irrigui superiori a 100 mq è d'obbligo la realizzazione di vasche di raccolta delle acque meteoriche a fini irrigui. I serbatoi di accumulo (progettati secondo le norme E-DIN 1989-1 e 2002-12) devono prevedere un accumulo di 25 lt/mq di spazio da irrigare con un volume minimo di 4 mc. All'ingresso

dell'acqua nella vasca e all'uscita del troppopieno deve essere installata una valvola antiriflusso ed antitopo.

Va inoltre valutata la possibilità di realizzare diversi sistemi di scarico all'interno degli edifici, ad esempio per le acque provenienti da docce o lavabi che potranno essere, previa filtrazione e disinfezione, riutilizzate nella rete di risciacquo dei servizi igienici.

Possono essere realizzate coperture con il sistema a tetto verde, allo scopo di ridurre gli effetti ambientali estivi dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali. Il progetto edilizio deve prevedere uno spessore adeguato di terreno vegetale al fine di favorire l'attecchimento dell'apparato radicale arbustivo.

MODALITA' DI INSTALLAZIONE DEI PANNELLI FOTOVOLTAICI E SOLARI TERMICI

Al fine di tutelare gli ambiti di varco agricolo non compromesso e le aree caratterizzate da elevati livelli di naturalità, in zona agricola e negli ambiti di edificazione diffusa:

- è vietata l'installazione a terra di pannelli solari termici e pannelli fotovoltaici;
- nel caso di interventi di nuova costruzione o di riqualificazione energetica di edifici esistenti, l'installazione di pannelli solari termici e pannelli fotovoltaici deve essere del tipo aderente o integrato alla copertura.

Negli ambiti definiti Centro Storico di cui all'art. 8, nelle zone A di cui all'art. 47 delle presenti norme e negli edifici con grado di intervento 1 e 2 è vietata l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari termici che non siano complanari al manto di copertura. Dal divieto sono esclusi gli edifici pubblici e di uso pubblico.

Allegato 3 - ACCORDI PUBBLICO PRIVATI E ACCORDI DI PROGRAMMA

Il PI recepisce i seguenti accordi:

1. Accordo pubblico/privato località San Pietro, Delibera G.C. n. 47 del 12/07/2017
2. Accordo pubblico/privato località Oppio Ovest, zona produttiva, Delibera G.C. n. 11 del 07/02/2012
3. Accordo pubblico/privato località intersezione tra le Vie Don G. Vigolo, Rivarolo, Via Cantarana. Delibera G.C. n. 48 del 12/07/2017 (e rettifica errore materiale con presa d'atto Delibera C. C. n. 2 del 14/03/2018).
4. Accordo di programma ai sensi dell'art.7 L.R. Veneto 23 aprile 2004, n. 11 e art.34 del D. lgs. 267/2000 in via Riale, tra i comuni di Sarcedo e Mason Vicentino, Delibere C.C. n. 43 del 03/11/2017 (Sarcedo) e n. 48 del 29/11/2017 (Mason Vicentino).

COMUNE DI MASON VICENTINO

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI MASON VICENTINO		
PROT. <u>7578</u> CAT. <u>6</u> CL. <u>2</u>		
23 OTT. 2017		
DEMOGRAFICI	SEGRETERIA	UFF. TECNICO
ASSISTENZA CULTURA	ECON. FIN.	VIGILANZA
COMMERCIO	SINDACO	ASSESSORI

ATTO DI ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO

(ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004 e dell'art. 27 delle N.T.O. del P.I.)

L'anno 2017, il giorno 23 del mese di ottobre.

Accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 23 aprile 2004 n. 11, tra il Comune di Mason Vicentino e la società SIMBIOHL S.r.l. per la realizzazione di un insediamento residenziale in località S. Pietro modificativo dell'accordo ex art.6 recepito nel Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 26 del 01.08.2012.

Tra

Il "**Comune di Mason Vicentino**" - C.F./P. Iva 00434480240, con sede in Mason Vicentino (VI), via G. Marconi n. 56, **rappresentato in quest'atto dal Responsabile dell'Area Tecnica Arch. Disegna Antonella**, domiciliato per la funzione presso la Sede Municipale e a ciò autorizzato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 12.07.2017, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale;

ed i Sig.ri :

Xausa Daniele nato a Caorle (VE) il 24.08.1961, residente a Carrè (VI) via Costa Diana n. 4 – C.F. XSA DNL 61M24 B462S;

Caretta Enzo nato a Thiene (VE) il 01.12.1961, residente a Sarcedo (VI) via Fossalunga n. 20/c – C.F. CRT NZE 61T01 L157J;

in qualità di amministratori con firma congiunta della società SIMBIOHL S.r.l. - C.F. 03508970245, con sede a Sarcedo (VI) via Giberte n. 26 – tel. 0445-1926600, email info@simbiohl.it, di seguito denominata per brevità "Promotore"



premesso che:

- il Comune di Mason Vicentino è dotato di P.A.T.I. denominato "Area Colceresa Marostica Ovest" che interessa anche i Comuni di Molvena e Pianezze, approvato con conferenza dei servizi in data 28.05.09, ratificato con D.G.R.V. n. 2716 del 15.09.2009 e pubblicato sul B.U.R. n. 82 del 06.10.2009 e di Piano degli Interventi n. 2 approvato con D.C.C. n. 48 del 21.12.2013;
- il "Promotore" è proprietario degli immobili siti in via San Pietro e censiti catastalmente nel Comune di Mason Vicentino, foglio **n. 2, mappali n. 17 – 752 – 1098** della superficie complessiva di mq. 3433 (catastali). Detti immobili sono pervenuti al "Promotore" con atto di compravendita in data 27.07.2015 al n. 111647 di rep. notaio C. Loretto di Thiene, registrato a Bassano del Grappa in data 05.08.2015 al n. 6879 serie 1T e trascritto a Bassano del Grappa in data 06.08.2015 al n. 6123 RG e n. 4512 RP;
- il Piano degli Interventi n. 2 vigente prevede, per gli immobili sopradescritti e ricompresi all'interno del perimetro dell'ambito soggetto ad accordo Pubblico / Privato, le seguenti destinazioni urbanistiche: Z.T.O. C1.2 (residenziale di completamento), Z.T.O. F (servizi e attrezzature collettive di progetto – n. 63 impianti idrici e n. 95 parcheggio), Z.T.O. E2.1 (zona agricola) nonchè la presenza del vincolo dettato dalla fascia di rispetto stradale;

Enzo Caretta
SIMBIOHL

- l'area sopra identificata è inserita urbanisticamente, secondo il Piano degli Interventi n. 2 vigente nel Comune di Mason Vicentino, in un ambito soggetto ad accordo Pubblico / Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004, sottoscritto dalla società M. & B. S.r.l. in data 18.04.2012 (prot. n. 3057 del 19.04.2012 = Località San Pietro) e recepito nel Piano degli Interventi adottato con D.C.C. n. 13 del 23.04.2012 e definitivamente approvato con D.C.C. n. 26 del 01.08.2012. Tale accordo Pubblico / Privato prevede l'attuazione delle seguenti opere di urbanizzazione e la cessione al comune di Mason Vicentino delle aree su cui insistono:
 - o parcheggio pubblico lungo via San Pietro all'interno dell'area catastalmente individuata al mappale n. 17 della superficie di circa mq 330 (della capacità di 11 posti auto) posto a ridosso del confine sud del lotto;
 - o allargamento della curva di via San Pietro all'interno dell'area catastalmente individuata al mappale n. 751 (ora mappale 1098) al fine di garantire un raggio di ml. 12,50 ed una migliore visibilità;in cambio della traslazione / conversione di aree urbanisticamente diverse al fine di consentire lo sfruttamento di tutto il volume edificatorio della zona in proprietà ed espresso in 1250 mc. sul mappale 752 e su parte del mappale n. 1098 (ex 751); Inoltre l'accordo prevedeva la cessione di un'area alla società E.T.R.A. S.r.l., quale Ente Gestore dell'acquedotto, per lo spostamento, mediante demolizione e ricostruzione di un nuovo serbatoio e l'istituzione a favore della società E.T.R.A. S.r.l., per la manutenzione del nuovo serbatoio e per l'acquedotto servente, una servitù di manutenzione e una servitù perpetua di acquedotto che interessano delle fasce di terreno del mappale 1098 lungo i due confini posti a nord-est e sud-est;
- la parte iniziale dell'accordo risulta essere già stata attuata con lo spostamento del serbatoio di acqua potabile, realizzata da ETRA spa, mentre per la parte delle opere di urbanizzazione concordate nessun intervento risulta essere stato progettato e realizzato alla data attuale;
- il suddetto accordo Pubblico / Privato, a seguito di atti di trasferimento degli immobili già citati, risulta attualmente in capo al "Promotore";
- il "Promotore" ha presentato in data 10.07.2017 prot. 4857 una proposta di accordo pubblico-privato per dare attuazione concreta ad obiettivi di Pianificazione attraverso modalità in grado di coniugare l'azione di governo pubblico delle trasformazioni urbane con un pieno protagonismo attuativo dei soggetti privati in esse coinvolti, in un quadro di equilibrio condiviso tra finalità pubbliche ed interessi privati;
- La proposta di accordo pubblico-privato prevede :
 - da parte del Comune di Mason Vicentino :
 - eliminazione della zona F (F95 - parcheggio) presente all'interno dell'ambito soggetto ad accordo da convertire a zona C1.2;
 - riduzione del volume di 1250 mc. del lotto attualmente edificabile in zona C1.2 (lotto n. 1) a 800 mc.;
 - trasferimento del volume residuo di 450 mc. su un'altra parte dell'area di proprietà per generare un nuovo intervento puntuale;
 - conversione della rimanente area di proprietà situata in zona E2.1 (zona agricola) in zona C1.2 (residenziale di completamento) con contestuale creazione di un intervento puntuale con un volume massimo di 800 mc. di cui mc. 450 derivanti dal trasferimento sopradetto e mc. 350 di nuova edificazione;
 - individuazione della possibile posizione dell'accesso carraio su via San Pietro da definirsi in sede di progetto edilizio;
 - da parte del "Promotore" :



Luigi Gaudenzi
CAPIUGLIO

- la corresponsione al Comune di Mason Vicentino del valore delle opere di urbanizzazione ("monetizzazione") previste nella proposta di accordo presentata in data 02.05.2017 e pari ad €. 65.325,00 ;
 - la corresponsione al Comune di Mason Vicentino, per la creazione del nuovo intervento puntuale e per l'incremento volumetrico richiesto di mc. 350, dell'importo perequativo di €. 19.032,50 (valutazione senza nessun tipo di vincolo e senza agevolazione "prima casa") stabilito dallo stesso Ente ai sensi dell'art. 30 delle N.T.O. del P.I. ;
- La proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004 è stata approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 12/07/2017 ed inserita nel terzo Piano degli Interventi adottato con D.C.C. n. 32/2017 del 31.07.2017

tutto ciò premesso e considerato si stabilisce quanto segue:

Articolo 1 - Premesse e contenuti in indirizzo

Le premesse e le considerazioni costituiscono parte integrante del presente accordo.

Articolo 2 - Contenuti dell'accordo

L'accordo ha come obiettivo quello di modificare, per la parte non ancora attuata, l'accordo Pubblico / Privato sottoscritto dalla società M. & B. S.r.l. in data 18.04.2012 (prot. n. 3057 del 19.04.2012 = Località San Pietro), poi recepito definitivamente nel Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 26 del 01.08.2012 e si svilupperà secondo i contenuti di seguito riportati:

- corresponsione al Comune di Mason Vicentino del valore delle opere di urbanizzazione ("monetizzazione") previste nella proposta di accordo presentata in data 02.05.2017 e relative a:
 - o rettifica della curva dell'incrocio di via San Pietro;
 - o realizzazione area a parcheggio (zona F95) dall'attuale posizione ad una più baricentrica;
 - o costruzione di un percorso pedonale protetto;
- eliminazione della zona F (F95 - parcheggio) presente all'interno dell'ambito soggetto ad accordo. Dal punto di vista urbanistico viene pertanto chiesta la conversione dell'attuale zona F95 (parcheggio) a zona C1.2;
- riduzione del volume di 1250 mc. del lotto attualmente edificabile in zona C1.2 (lotto n. 1) a 800 mc.. Ciò consentirà la realizzazione di un edificio residenziale con dimensioni più modeste e quindi con un miglior inserimento nel paesaggio collinare. Il volume residuo di 450 mc. verrà trasferito su un'altra parte dell'area di proprietà per generare un nuovo intervento puntuale;
- conversione della rimanente area di proprietà situata in zona E2.1 (zona agricola) in zona C1.2 (residenziale di completamento) con contestuale creazione di un intervento puntuale individuando l'ambito di realizzazione del nuovo edificio ad uso residenziale sul mappale n. 17 (lotto n. 2) con un volume massimo di 800 mc. derivato in parte dalla trasposizione del volume di mc. 450 dal lotto attualmente edificabile (lotto n. 1) e, dall'altro, con la concessione di un incremento volumetrico di 350 mc.. Contestuale eliminazione della fascia di rispetto stradale che interessa l'area al fine di consentire l'edificazione richiesta;
- individuazione della possibile posizione dell'accesso carraio su via San Pietro per i futuri fabbricati senza costituire un elemento vincolante, in quanto ne potrà essere maggiormente definita o totalmente modificata la sua / loro posizione in sede di progetto edilizio.

Gli oneri a carico del "Promotore" saranno:

- la corresponsione al Comune di Mason Vicentino del valore delle opere di urbanizzazione ("monetizzazione") previste nella proposta di accordo presentata in data 02.05.2017 e pari ad €. 65.325,00 ;



Luigi Quinte
SIMPIONIS

- la corresponsione al Comune di Mason Vicentino, per la creazione del nuovo intervento puntuale e per l'incremento volumetrico richiesto di mc. 350, dell'importo perequativo di €. 19.032,50 (valutazione senza nessun tipo di vincolo e senza agevolazione "prima casa") stabilito dallo stesso Ente ai sensi dell'art. 30 delle N.T.O. del P.I. (approvato con D.C.C. n. 48/2013) e comunicato con email in data 30.06.2017.

Gli oneri a carico del Comune di Mason Vicentino:

- recepimento dell'accordo nel terzo Piano degli Interventi nei limiti di cui alla proposta approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 12/07/2017 e riportati nel successivo articolo.

Articolo 3 – Valutazione economica dell'accordo

Premesso che l'accordo Pubblico / Privato sottoscritto dalla società M. & B. S.r.l. in data 18.04.2012 e articolato come descritto in precedenza prevedeva, a favore del Comune di Mason Vicentino, un valore complessivo delle opere pubbliche di €. 40.000,00 (per cessione di aree e costruzione di opere), vengono di seguito descritti gli oneri che il "Promotore" avrebbe dovuto sostenere per l'attuazione della proposta presentata il 02.05.2017 e che saranno monetizzati a favore dell'Ente a dimostrazione del maggior interesse pubblico a perseguire il presente accordo rispetto quanto attualmente in essere.

Gli oneri a carico del "Promotore" relativi alla proposta presentata in data 02.05.2017 erano:

1	cessione aree per allagamento stradale, parcheggio, percorso pedonale:	mq.	413	*€.	15,00	=€.	6.195,00
2	costruzione allargamento stradale e parcheggio:	mq.	326	*€.	100,00	=€.	32.600,00
3	costruzione percorso pedonale protetto:	mq.	87	*€.	190,00	=€.	16.530,00
4	oneri vari (spese tecniche, sicurezza, frazionamenti, collaudo, oneri notarili, ecc.)					=€.	10.000,00
TOTALE							€. 65.325,00



Pertanto, con il presente accordo, spetteranno al Comune di Mason Vicentino:

- l'importo degli oneri sopra descritti, pari a €. 65.325,00 , che saranno integralmente monetizzati;
- l'importo perequativo di €. 19.032,50 stabilito dallo stesso Ente ai sensi dell'art. 30 delle N.T.O. del P.I., derivato dalla creazione del nuovo intervento puntuale e per l'incremento volumetrico di mc. 350.

Si precisa infine che l'importo versato dal "Promotore", in alternativa alla realizzazione delle opere pubbliche proposte, è comunque da considerarsi aggiuntivo rispetto al Contributo di Costruzione che dovrà essere corrisposto per l'ottenimento dei Permessi di Costruire inerenti la realizzazione degli edifici di cui al presente accordo Pubblico / Privato.

Luigi Perin
SINBOHL

Articolo 4 – Validità, tempi di attuazione e decadenza dell'accordo. Versamenti.

Il presente accordo Pubblico / Privato acquisterà efficacia e diverrà esecutivo dalla data della D.C.C. di approvazione della variante al P.I. che riceverà la proposta.

La sua validità sarà di cinque anni sempre a partire dalla data della D.C.C. di approvazione della variante al P.I. di cui sopra, tempo entro il quale il "Promotore" o i suoi aventi causa in caso di trasferimento della proprietà, dovranno presentare le istanze edilizie per la costruzione dei fabbricati, salvo possibili proroghe temporali concesse con provvedimento motivato dal Consiglio Comunale

del Comune di Mason Vicentino per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del "Promotore".

Il presente accordo Pubblico / Privato decadrà:

- per il mancato rispetto, anche da parte di uno solo dei contraenti, degli accordi stabiliti nel presente contratto;
- alla scadenza dei termini sopra previsti e nulla sarà dovuto e/o restituito dal Comune di Mason Vicentino al "Promotore" in caso di sua inadempienza per la mancata presentazione delle istanze edilizie entro i termini con conseguente perdita dei diritti edificatori acquisiti con il presente accordo Pubblico / Privato.

Si dà atto che alla data di sottoscrizione del presente accordo il "Promotore" ha già versato al comune di Mason Vicentino, con bonifico bancario (CRO n. MB0B20832978) in data 13.07.2017, la somma di €. 65.325,00 relativa alla monetizzazione degli oneri stabiliti dall'art.4 e di €. 19.032,50 relativi all'importo perequativo, per complessivi €. 84.357,50 e comunque entro la data di approvazione della variante al P.I. che riceverà l'accordo. Detto Importo, in caso di annullamento dell'accordo o in caso di mancata approvazione dello stesso all'interno della variante al Piano degli Interventi, sarà integralmente restituito al "Promotore".

Articolo 5 – Allegati

Allegato al presente accordo:

- Tav. 01: planimetria generale, agg. Luglio 2017

Mason Vicentino, lì 23.10.2017

Il Comune di Mason Vicentino:


Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Disegna Antonella

Il "Promotore" Simbiohl S.r.l.:

SIMBIOHL


Xausa Daniele

Caretta Enzo

Comune di Mason Vicentino Prot.n.7578 del 23-10-2017 arrivo Cat. 6 Cl. 2

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R.V. 23
APRILE 2004 N. 11, TRA IL COMUNE DI MASON
VICENTINO E LA SOCIETÀ SIMBIOHL S.R.L. PER LA
REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO RESIDEN-
ZIALE IN LOCALITÀ SAN PIETRO MODIFICATIVO
DELL'ACCORDO EX ART. 6 RECEPITO NEL PIANO
DEGLI INTERVENTI APPROVATO CON D.C.C. N. 26
DEL 01.08.2012



COMUNE DI MASON VICENTINO
Via G. Marconi, 56 - Mason Vicentino (VI)
C.F. e P.IVA 00434480240

PROPRIETARIO e "PROMOTORE":

SIMBIOHL s.r.l.
Via Giberte, 26 - Sarcedo (VI)
C.F. e P.IVA 03508970245

STATION

SUBMITTED
By *Pop Benedict*

TITOLO DEL DISEGNO:

PLANIMETRIA GENERALE

DATA ELABORATO : LUGLIO 2017

SCALA: 1:200

DATA ACCORDO :



via Roma, 43_36030 Sarcedo (VI) Italy
tel. +39 0445 884990 / 344167
fax +39 0445 884990
info@cpartners.it - www.cpartners.it

info@cpartners.it - www.cpartners.it

TAV.

01



ATTO DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2004

DEMOGRAFIA	SEGRETERIA	URBANIST.
ASSISTENZA	ECON./FIN.	L.L. PP.
CULTURA	COMMERCIO	VIGILANZA
ARCHIVIO	AGRICOLT.	SPORT
ASSESSORI	SINDACO	DIR. GEN.

L'anno 2012 il giorno diciannove del mese di aprile,

Accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 Aprile 2004 n° 11, tra il Comune di Mason Vicentino e i Sigg. Perin Antonio, Faresin Alice, Faresin Lucia e Faresin Maria per la realizzazione di un insediamento in zona produttiva nel quadro del piano di assetto del territorio intercomunale - P.A.T.I. - e del piano degli interventi - P.I. - formato ai sensi della medesima Legge Regionale.

TRA

il **Sindaco di Mason Vicentino, Dott. Pavan Massimo** nato a Thiene (VI) il 23.06.1970 C.F. PVNMSM70H23L157A domiciliato per la carica in Mason Vicentino, Via Marconi, n.56

E

I Sigg:

- **Perin Antonio**, nato a Mason Vicentino (VI) il 04/12/1951, c.f. PRN NTN 51T04 F019P, ivi residente in via A. de Gasperi n° 27;

- **Faresin Alice**, nata a Mason Vicentino (VI) il 13/12/1952, c.f. FRS LCA 52T53 F019X, residente a Sandrigo (VI) in via Rivana n° 20;

- **Faresin Lucia**, nata a Mason Vicentino (VI) il 13/12/1952, c.f. FRS LCU 52T53 F019R, ivi residente in via Oppio n° 61/1;

- **Faresin Maria**, nata a Bassano del Grappa (VI) il 29/03/1960, c.f. FRS MRA 60C69 A703D, ivi residente in via del Convento n° 24;

Proprietari delle aree ricadenti all'interno dell'area oggetto del presente accordo che verranno di seguito meglio descritte e che risultano correlate all'Accordo in Comune di Mason Vicentino (vedasi tavole allegate), che d'ora in poi verranno indicati per brevità con l'espressione "Parte Privata";

PREMESSO che

- Il signor **Perin Antonio** è proprietario esclusivo dell'area situata nel Comune di Mason Vicentino (VI), individuata ai seguenti dati catastali:

foglio	mappale	sup.catastale mq.	qualità	classe
5	916	3640	Semin. Arb.	3
5	994	33	Semin. Arb.	3
5	996	502	Semin. Arb.	3

- la signora **Faresin Alice**, la signora **Faresin Lucia**, e la signora **Faresin Maria** sono proprietarie ciascuna per 1/3 dell'area situata nel Comune di Mason Vicentino (VI), individuata ai seguenti dati catastali:

foglio	mappale	sup.catastale mq.	qualità	classe
5	891	1651	Prato. Arb.	2
5	895	4873	Semin. Arb.	3

Lucia Faresin Faresin Alice Faresin Maria

[Signature] *[Signature]* *[Signature]* 1

-Il **Comune di Mason Vicentino** è proprietario dell'area situata nel Comune di Mason Vicentino (VI), individuata ai seguenti dati catastali:

foglio	mappale	sup.catastale mq.	qualità	classe
5	794	164	Semin. Arb.	3
5	764	2460	Semin. Arb.	3
5	766	88	Semin. Arb.	3
5	712	263	Semin. Arb.	3
5	804	75	Semin. Arb.	3
5	793	453	Semin. Arb.	3
5	801	23	Semin. Arb.	3
5	805	47	Semin. Arb.	3

VISTO

- Che la legge regionale (L.R.) n. 11 del 23 aprile 2004 prevede che la pianificazione comunale si articoli in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di assetto del Territorio (PAT), in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI), che costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC), e in Piani Urbanistici Attuativi (PUA) ;
- Che l'art. 6 della citata L.R. 11/2004 prevede che:
 1. I Comuni possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, al fine di determinare alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi (v. art. 6, commi 1-2 L.R. cit.).
 2. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato (v. art. 6, comma 3 L.R. cit.).
 3. Per quanto non disciplinato dalla L.R. 11/2004, trovano applicazione le disposizioni di cui l'art. 11 commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (v. art. 6, comma 4 L.R. cit. e successive modifiche).
- Che il Comune di Mason Vicentino aderisce al P.A.T.I. denominato "Area Colceresa Marostica Ovest" che interessa anche i Comuni di Molvena e Pianezze, copianificato con Regione Veneto e Provincia di Vicenza;
- Che il suddetto P.A.T.I. è stato approvato con conferenza di servizi in data 28 maggio 2009, successivamente ratificato dalla Giunta Regionale Veneto in data 15 settembre 2009 con deliberazione n. 2716 e pubblicato sul B.U.R. n. 82 del 6 ottobre 2009, il tutto ai sensi della L.R. 11/04, art. 15;

CONSIDERATO

- che nel corso della formazione del P.I., il Comune di Mason Vicentino si è orientato ad utilizzare la metodologia degli accordi, acquisiti ai sensi del richiamato art. 6, per tutte le iniziative di rilevante valore strategico ai fini dell'assetto del territorio comunale, anche per l'esigenza di assicurare le migliori garanzie di efficacia di governo, di trasparenza amministrativa e di solidità programmatica nello sviluppo delle suddette iniziative;
- che l'area di cui al presente accordo, inclusa nell'ATO 16 del PATI, è classificata dal vigente PRG e dal PATI in:

Lucia Garesin Garesin Oliva Garesin Maria



fg.	Map.	sup.catastale mq.	Proprietà	PRG Vigente	PATI
5	916	3640	Perin	D1.2 (insediamenti produttivi artigianali e industriali di espansione)	aree di urbanizzazione consolidata;
5	994	33	Perin	area E2.1 zona agricola	zona E4 borghi rurali
5	996	502	Perin	area E2.1 zona agricola	
5	891	1651	Faresin Alice, Lucia, Maria	D1.2 (insediamenti produttivi artigianali e industriali di espansione)	aree di urbanizzazione consolidata
5	895	4873	Faresin Alice, Lucia, Maria	D1.2 (insediamenti produttivi artigianali e industriali di espansione)	
5	794	164	Comune Mason	Standard Primari, verde pubblico	aree di urbanizzazione consolidata
5	764	2460	Comune Mason	Standard Primari, verde pubblico	
5	766	88	Comune Mason	strada pubblica	
5	712	263	Comune Mason	Standard Primari, verde pubblico	
5	804	75	Comune Mason	Standard Primari, verde pubblico	
5	793	453	Comune Mason	strada pubblica	
5	801	23	Comune Mason	strada pubblica	
5	805	47	Comune Mason	strada pubblica	

- che la **"Parte Privata"** intende valorizzare le sopraccitate proprietà realizzando un nuovo P.U.A.;
- che la **"Parte Privata"** nel corso degli ultimi tempi durante le attività pianificatorie, che hanno coinvolto soggetti pubblici e privati e che hanno portato all'adozione e approvazione del P.A.T.I., si è fatta carico di avanzare proposte collaborative per la realizzazione e per la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'opera pubblica, nei limiti/caratteristiche di seguito riportate, consistente nella realizzazione di un magazzino comunale del quale il Comune di Mason Vicentino è sprovvisto e che l'area oggetto di scambio come sotto riportato potrebbe risultare idonea alla costruzione dello stesso;
- che conseguentemente la **"Parte Privata"** ha proceduto alla formulazione di un Accordo, con elaborazione di un nuovo P.U.A. che potesse soddisfare sia le esigenze private che quelle pubbliche.

CONSIDERATO IN PARTICOLARE

- che la **"Parte Privata"** è intenzionata ad uno scambio con il Comune di Mason di alcuni dei terreni sopraccitati. Nello specifico il **Sig. Perin** diverrà proprietario dei mappali n° 794 – 764 – 804 – 712 – 766 – porz. 793 – porz. 801 – porz. 805 (ora di proprietà del Comune di Mason vicentino) ed il **Comune di Mason Vicentino** diverrà proprietario dei mappali n° 994 – 996 – porz. 916 (ora di proprietà di Perin Antonio) come meglio descritto nella tavola allegata;

fg.	Map.	Sup.catastale mq.	Proprietà attuale	Proprietà post accordo
5	Porz. 916	3266	Perin	Comune Mason
5	994	33	Perin	Comune Mason
5	996	502	Perin	Comune Mason

Luce Faresin Faresin Alice Faresin Maria

	Tot.Sup. mq	3801		
5	794	164	Comune Mason	Perin
5	764	2460	Comune Mason	Perin
5	766	88	Comune Mason	Perin
5	712	263	Comune Mason	Perin
5	804	75	Comune Mason	Perin
5	Porz. 793	126	Comune Mason	Perin
5	Porz. 801	19	Comune Mason	Perin
5	Porz. 805	37	Comune Mason	Perin
	Tot.Sup. mq	3232		

il presente scambio avrà validità per se stesso o per società o persone fisiche terze che verranno nominate in tempi successivi all'accordo.

- che la "**Parte Privata**" è intenzionata a realizzare per il Comune di Mason Vicentino un capannone disposto su due piani fuori terra per un importo massimo pari a € 180.000 (importo comprensivo di progettazione edilizia e direzione lavori dell'opera al grezzo) ricadente in un'area definita dal piano degli interventi all'interno del mappale 916. (v. tavola A allegata).
- che la nuova proposta di P.U.A. meglio descritta negli allegati al presente Accordo (vedi elenco che segue), interessa una superficie complessiva territoriale pari a **10.130 mq** circa, e prevede le seguenti destinazioni, e relativi paramenti urbanistici:
 - **Zone insediamenti produttivi artigianali e industriali di espansione D1.2 (con anche destinazione direzionale e commerciale all'ingrosso e al minuto);**
 St max = Superficie territoriale massima mq. 10.130;
 Indice fondiario ≥ 60% e comunque non superiore a quello del PDL Villaraspa adiacente;
 H.max = 10.50 ml. come da PRG/PI vigente;

CONSIDERATO INFINE

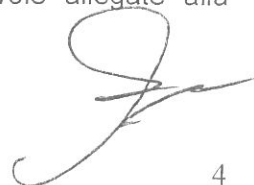
- che risulta a tal fine giuridicamente possibile sottoscrivere un Accordo di pianificazione ai sensi del citato art. 6 della L.R. 11/2004, norma che riconosce ai Comuni, alle Province e alla Regione la facoltà di concludere accordi con soggetti privati al fine di assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che più nel dettaglio il citato art. 6 stabilisce che gli accordi ivi disciplinati sono "*finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica*", costituiscono "*parte integrante dello strumento cui accedono*", sono recepiti "*con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione*" e sono condizionati "*alla conferma delle sue previsioni nel piano adottato*";
- che l'amministrazione ravvisa la sussistenza di rilevante interesse pubblico nella stipulazione di un accordo che, a fronte dello sviluppo insediativo del nuovo P.U.A., come di seguito indicato, consente di concordare con la parte privata la realizzazione di un'opera pubblica di particolare e strategica importanza per il **Comune di Mason Vicentino** quale può essere definita **Nuovo Magazzino Comunale** per le seguenti motivazioni:
 - A seguito dello scambio dei terreni con la "**Parte Privata**" il **Comune di Mason Vicentino** acquisisce l'area necessaria alla realizzazione del Nuovo Magazzino Comunale;
 - Che la "**Parte Privata**" intende farsi carico, fino all'importo massimo di 180.000/00 € della costruzione di un magazzino comunale al grezzo nell'area suddetta comprensivi della progettazione e della direzione lavori.
- Che la proposta avanzata dalla "**Parte Privata**" riguarda lo scambio dei terreni, come sopra riportato, e la possibilità di realizzare un P.U.A. come indicato nelle tavole allegate alla presente.

Lucia Garesini

Giuseppina Alice

Francesca Maria





RICORDATO

- Che la **"Parte Privata"** ha presentato proposta del suddetto accordo pubblico/privato, ai sensi art.6 della L.R. 11/2004, in data 07.02.2012 prot. 1027 i cui contenuti si richiamano nel presente accordo a farne parte integrante e sostanziale;
- Che l'**Amministrazione comunale** ha approvato la suddetta proposta di Accordo con deliberazione di Giunta Comunale n. 11 del 07.02.2012;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Gli elaborati che sono allegati al presente Accordo costituiscono parte integrante e sostanziale di quest'ultimo.

Art. 2

La zona del nuovo ambito di P.U.A. assumerà la destinazione di zona produttiva artigianale, industriale, commerciale (all'ingrosso e al minuto) e direzionale.

All'interno dello stesso ambito sarà comunque ammessa la destinazione commerciale – direzionale previo il reperimento degli ulteriori standard all'interno dei lotti di intervento.

L'area che sarà di proprietà del Comune di Mason Vicentino assumerà la destinazione in parte di Area Verde, e in parte come area F a servizi.

Art. 3

La **"Parte Privata"**, così come individuata nella premessa, contestualmente alla firma del presente Accordo si impegna:

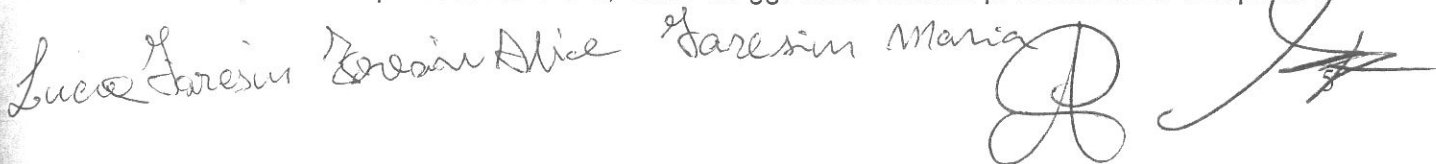
- a progettare e realizzare direttamente, a propria cura e spese - nel rispetto della procedura di affidamento dei lavori di cui all'art. 57 comma 6 e art. 122 comma 8 del D.Lgs n. 163/2006 (Codice dei contratti pubblici e successive modificazioni) -, per un importo complessivo massimo di € 180.000,00 (euro centottantamila), il magazzino comunale all'interno del mappale 916 con le seguenti caratteristiche costruttive (come indicato a livello indicativo nelle tavole allegate) :
 1. dimensioni indicative 17 x 23 per un totale di circa 391 mq;
 2. L'edificio sarà disposto su due piani fuori terra, di cui il piano terra avente un'altezza utile interna di 4,5m (sottotegolo) ed il piano primo di altezza utile interna di 2.80 m (sottotegolo), sarà provvisto di scale e vano ascensore. Sarà inoltre dotato di coibentazione e predisposizione per gli scarichi e gli impianti idrico, termoidraulico ed elettrico, cioè i by pass sulle fondazioni.
- A realizzare, in sede di P.U.A., un ponte carrabile di collegamento tra l'area destinata a parcheggio/manovra del nuovo P.U.A. e l'area dove sorgerà il nuovo magazzino comunale;
- a presentare il progetto urbanistico ed esecutivo del P.U.A. (la cui bozza è allegata al presente accordo) entro 60 giorni dall'approvazione del Piano degli interventi;
- a cedere al Comune di Mason Vicentino, dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione del P.U.A., i mappali 996, 994, Porz. 916 come precedentemente descritto e rappresentato nelle tavole grafiche allegate al presente accordo;
- a consegnare entro 60 giorni dall'approvazione del P.U.A. all'ufficio tecnico comunale il progetto del magazzino comunale per il rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 4

Il **Comune di Mason Vicentino** con la sottoscrizione del presente accordo si impegna:

- a) ad attuare nei tempi più solleciti le procedure di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, richiamato nelle premesse del presente Accordo;
- b) ad adottare il P.U.A. di iniziativa privata corredato dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente art. 2, entro 60 gg. dalla relativa presentazione completa di

Lucio Garesin Zorzin Alice Garesin Maria



tutti i documenti necessari, e ad approvare lo stesso entro i successivi 30 gg., così come previsto dall'art. 20, commi da 1 a 4, della L.R. 11/2004.

c) A destinare la monetizzazione di parte degli standard di urbanizzazione secondari pari a circa mq 558 valutati in € 95.000,00 circa, inerenti al P.U.A., oggetto del presente accordo, a completamento delle opere del magazzino comunale in aggiunta a quanto stabilito dall'articolo 3.

d) Riconoscere che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nei nuovi 3 lotti (Perin, Faresin, Comune di Mason), la progettazione e direzione lavori (al grezzo) e le opere al grezzo del magazzino sopra descritte compensano (scomputano) gli oneri primari e secondari risultanti dal nuovo P.U.A. di cui si allega copia;

e) a cedere al Sig. Perin Antonio, dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione del P.U.A. i mappali 794, 764, 766, 712, 804, Porz. 793, Porz. 801, Porz. 805 come precedentemente descritto e rappresentato nelle tavole grafiche allegate al presente accordo;

Art. 5

Il **Comune di Mason Vicentino** con la sottoscrizione del presente accordo autorizza la **"Parte Privata"** a realizzare parte dell'invaso superficiale (lato est roggia di confine) sull'area in proprietà posta a sud del futuro magazzino comunale.

Tale invasio verrà realizzato lungo il corso della roggia esistente per una larghezza di circa 1,5m dal confine esistente.

Art. 6

A garanzia dell'effettiva realizzazione delle opere il Comune effettuerà il collaudo finale del PUA solo a completamento delle opere sopraindicate riguardanti il magazzino comunale.

Art. 7

La **"Parte Privata"** ed il **Comune di Mason Vicentino**, preso atto degli obiettivi condivisi di interesse pubblico, si danno reciprocamente atto che i patti ed il contenuto della presente intesa preliminare saranno riportati nella Convenzione Urbanistica del P.U.A. che dovrà recepire il presente Accordo.

Art. 8

Il presente Accordo di pianificazione deve ritenersi vincolante non solo per la **"Parte Privata"**, che sottoscrive, ma anche per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

In relazione a quanto stabilito al comma che precede, la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente Accordo negli eventuali atti di cessione delle aree di sua proprietà interne all'Ambito di Accordo.

Art. 9

Giusto il disposto dell'art. 6 della L.R. 11/2004 il presente Accordo di pianificazione costituirà parte integrante del Piano degli Interventi (PI) del Comune di Mason Vicentino.

L'Accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione dello strumento urbanistico ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano definitivamente approvato.

Art. 10

Tutte le spese inerenti il presente accordo sono a carico del Comune di Mason, ivi comprese le spese di progettazione e pubblicazione del Piano degli Interventi e le spese ed imposte dell'atto di scambio dei terreni di cui alla premessa, mentre tutte le spese inerenti e conseguenti alla progettazione e all'attuazione del PUA restano a carico della parte privata, ivi comprese le spese di frazionamento e progettazione e realizzazione del magazzino comunale elencate al precedente art.3.

Lucio Faresin Faresin Alice Faresin Maria




Art. 11

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della L.R. 23.04.2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 07.08.1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 12

I soggetti costituenti la "parte privata", con la sottoscrizione del presente atto autorizzano il trattamento dei dati personali che le riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

Contestualmente dichiarano di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Mason Vicentino, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

Infine dichiarano di essere informati che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Mason Vicentino.

Allegati:

1. Deliberazione di Giunta Comunale n.11 del 07.02.2012 approvazione della proposta di accordo pubblico-privato;
2. Proposta di accordo pubblico-privato presentata in data 07.02.2012 prot.1027
3. Le seguenti Tavole :
 - All. A. Allegato grafico Accordo Pubblico-Privato, definizione aree
 - All. B. Piante, prospetti e sezione indicativi del magazzino comunale in progetto
 - All.C Capitolato delle opere, progettazione, direzione lavori per il magazzino comunale
 - Tav. 1. P.U.A. Cartografia
 - Tav. 2. P.U.A. Planimetria e Sezioni Stato attuale
 - Tav. 3. P.U.A. Planimetria e Sezioni Progetto
 - Tav. 4. P.U.A. Individuazione lotti e standard/monetizzazione
 - Tav. 5. Documentazione Fotografica

Mason Vicentino, 19 aprile 2012

Per il **Comune di Mason Vicentino**

Il Sindaco Dr. Pavan Massimo



Per la **"Parte Privata":**

Perin Antonio



Faresin Alice

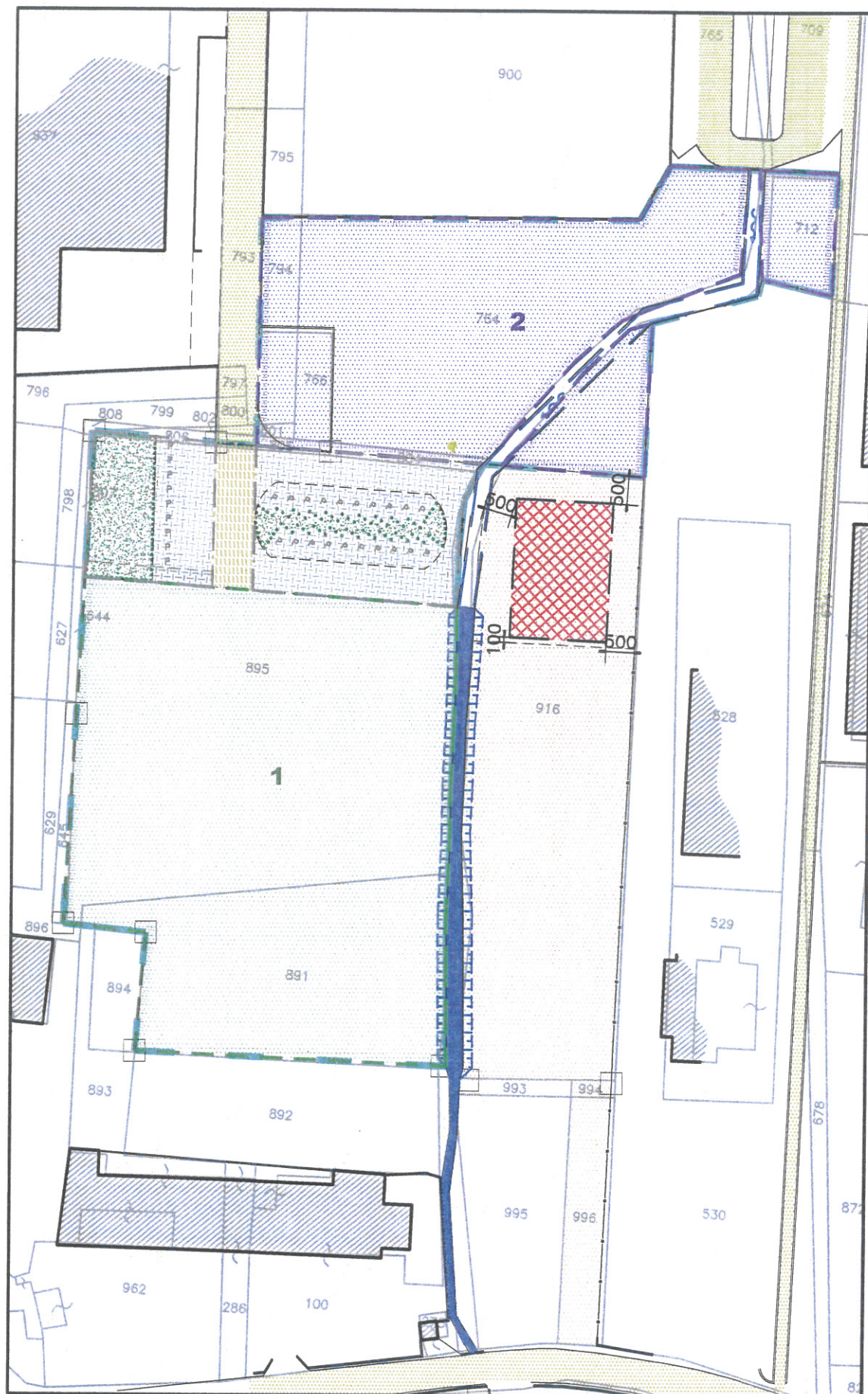


Faresin Lucia



Faresin Maria



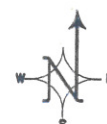


PLANIMETRIA

scala 1:1000



FABBRICATO IN PROGETTO



COMUNE DI MASON VICENTINO

PROVINCIA DI VICENZA

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

(AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/04, DELL'ART.34 DELLE N.T. DEL P.A.T. I.)

L'anno 2018, il giorno 20 del mese di gennaio.

Accordo ai sensi dell'art. 6 della LRV 23 aprile 2004 n. 11, tra il Comune di Mason Vicentino e le signore:

Sig.ra Giovanna Bucco;

Sig.ra Lucia Fiorella Pandolfo;

Sig.ra Debora Ferraro;

per la variazione di destinazione urbanistica del terreno di loro proprietà.

Tra

Il "**Comune di Mason Vicentino**" - C.F./P. Iva 00434480240, con sede a Mason Vicentino (VI), via G. Marconi n. 56, rappresentato in questo atto dalla Responsabile dell'Area Tecnica arch. Antonella Disegna, domiciliata per la funzione presso la Sede Municipale e a ciò autorizzata con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 12.07.2017, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale;

e la Sig.re

Giovanna Bucco – nata a Marostica il 30/05/1937 e

residente a Mason Vicentino cap 36064 via Rivaro 64 C.F. BCC GNN 37E70 E970G

Lucia Fiorella Pandolfo - nata a Marostica il 13/12/1962 e

residente a Verona cap 37134 Via Quinzano 6 C.F. PND LFR 62T53 E970K

Debora Ferraro - nata a Marostica il 27/11/1984

e residente a Mason Vicentino cap 36064 via Costa 35 C.F. FRR DBR 84S67 E970T

in qualità di proprietarie nel seguito per brevità denominati anche "Promotori"

Premesso che:

il Comune di Mason Vicentino è dotato di PATI denominato "Area Colceresa Marostica Ovest" che interessa anche i Comuni di Molvena e Pianezze, approvato con conferenza di servizi in data 28.05.2009, ratificato con DGRV n. 2716 del 15.09.2009 e pubblicato sul B.U.R. n. 82 del 06.10.2009 e di Piano degli Interventi n.2 approvato con DCC n.48 del 21/12/2013;

con la presa d'atto, avvenuta con DCC n. 22 del 29/06/2016, del "Documento del Sindaco" è stata avviata la redazione della Variante n.3 al Piano degli Interventi (P.I.);

i Promotori sono proprietari degli immobili, pervenuti per successione, e censiti all'Agenzia del Territorio del Comune di Mason Vicentino,

fg. 8 mappali 88 della superficie di 8.058 mq;

fg. 8 mappale 355 della superficie di 5.276 mq;

il P.I. vigente, n.2, prevede per gli immobili sopradescritti le seguenti destinazioni urbanistiche:

fg. 8 mappale 88 Z.T.O. C2;

fg. 8 mappale 355 Z.T.O. C1 per una superficie di circa 2.869 mq;

fg. 8 mappale 355 per parcheggio pubblico per una superficie di circa 2.407 mq;

i promotori hanno presentato in data 28.06.2017 prot. 4561 una proposta di accordo pubblico-privato per dare attuazione concreta ad obiettivi di Pianificazione attraverso modalità in grado di coniugare l'azione di governo pubblico delle trasformazioni urbane con un pieno protagonismo attuativo dei soggetti privati in esse coinvolti, in un quadro di equilibrio condiviso tra finalità pubbliche ed interessi privati.

La proposta di accordo pubblico-privato prevede:

da parte del Comune di Mason Vicentino:

modificare la destinazione urbanistica dei seguenti terreni:

foglio 8 mappale 88 -

COMUNE DI MASON VICENTINO		
PROT. _____ CAT. ____ CL. ____		
29 GEN. 2018		
DEMOGRAFICI	SEGRETERIA	UFF. TECNICO
ASSISTENZA CULTURA	ECOM. FIN.	VIGILANZA
COMMERCIO	SINDACO	ASSESSORI

per un area individuata con la sigla A.2 e A.3 di cui all'allegata planimetria di 1600 mq in ZTO C1; foglio 8 mappale 88 per la parte rimanente in "inedificabile"; foglio 8 mappale 305 in "inedificabile";

da parte dei "Promotori":

cedere all'amministrazione comunale un'area da destinare a parcheggio pubblico nella parte nord del mappale n.88 di cui all'allegata planimetria e identificata con la sigla A.1 per una superficie di circa 400 (quattrocento) mq.

La proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004 è stata approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 12/07/2017 ed inserita nel terzo Piano degli Interventi adottato con D.C.C. n. 32/2017 del 31/07/2017.

Tutto ciò premesso e considerato si stabilisce quanto segue:

Articolo 1 – Premesse e contenuti in indirizzo

Le premesse e le considerazioni costituiscono parte integrante del presente accordo.

Articolo 2 – Contenuti dell'accordo

L'accordo si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici, di seguito riportati:

- Delimitazione di comparto da attuarsi mediante interventi edilizi diretti per una superficie fondiaria dell'ambito di intervento: mq 1600 per ZTO C1 con indice di edificabilità fondiario 1mc/mq, altezza massima 6,80 ml e n. 2 piani fuori terra;
- Cessione all'amministrazione comunale di area da destinare a parcheggio pubblico e ampliamento della viabilità (Via Rivarolo - Via Vigolo) : mq 400 con spese di frazionamento e notarili a carico del proponente;
- Realizzazione di viabilità privata : mq 460;
- Riclassificazione delle seguenti aree per renderle inedificabili ai sensi art.7 della LR 4/2015 :
parte fg. 8 mapp. 88 per mq 5919;
parte fg. 8 mapp. 355 per mq 2407;
parte fg. 8 mapp. 355 per mq 2869.

Articolo 3 – Dati quantitativi dell'accordo

I dati quantitativi della presente proposta vengono così stimati:

- a) Superficie fondiaria: mq 1600 con indice 1 mc/mq
Ve= 1600 mc
- b) Vi = Valore iniziale IMU dell'area €/mq **84,00**
- c) Vv =Valore finale IMU dell'area €/mq **120,00**

Se applico la formula:

$$P = (Ve \times Vv - Vi) \times QP / (QP + 100)$$

$$P = [1600 \times (120 - 84)] \times 50 / (50 + 100) = 57.600,00 \times 1/3 = \text{€ } 19.200,00$$

dove:

P = contributo straordinario perequativo in €

Ve = volume edificabile in mc (o superficie coperta produttiva in mq)

Vv = valore unitario in € del volume a mc (oppure della superficie produttiva a mq) secondo la tabella sopra richiamata

Vi = valore iniziale dell'ambito di intervento

QP = quota percentuale da applicare in funzione dell'art.30 delle NTO del PI.

- d) Valore dell'area da destinare a parcheggio pubblico (valore unitario stimato pari metà del valore IMU dell'area nel PI esistente):

mq. 400 x €/mq 84,00 x 0,5 = € 16.800,00

Spese di frazionamento e notarili ca. € 4.000,00

TOTALE € 20.800,00

Articolo 4 – Valutazione economica dell'accordo

L'ente pubblico potrà fruire con la presente proposta di un incremento delle proprietà territoriali (e conseguente valore del patrimonio pubblico) per future realizzazioni di opere pubbliche senza necessità di espropriazioni. In particolar modo, sarà possibile la sistemazione dell'incrocio fra Via Vigolo e Via Rivaro, anche mediante la realizzazione di eventuale rotatoria.

Articolo 5 – Validità, tempi di attuazione e decadenza dell'accordo

I promotori si impegnano a rispettare i seguenti tempi:

a redigere il frazionamento delle aree entro tre mesi dalla data di approvazione della variante al P.I.;

a rogitare l'area da cedere al Comune di Mason Vicentino entro ulteriori tre mesi dalla data di approvazione della variante al P.I.

Articolo 6 – Allegati

1. Planimetria catastale con individuazione ambito di intervento sc. 1:2.000
2. Stralcio P.R.C. vigente (P.I.) con individuazione ambito di intervento sc. 1:5.000
3. Stralcio P.R.C. vigente (P.I.) con individuazione ambito di intervento sc. 1:2.000
4. Stralcio tav. 4 del P.A.T.I. con individuazione ambito di intervento sc. 1:10.000
5. Elaborato grafico rappresentativo delle indicazioni progettuali sc. 1:500
6. Documentazione fotografica dell'ambito di intervento
7. Documentazione attestante la disponibilità dell'area

Mason Vicentino 20 gennaio 2018

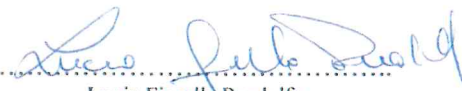
Il Comune di Mason Vicentino


.....
La responsabile dell'Area Tecnica
Arch Antonella Disegna



I promotori


.....
Giovanna Bucco


.....
Lucia Fiorella Pandolfo


.....
Debora Ferraro

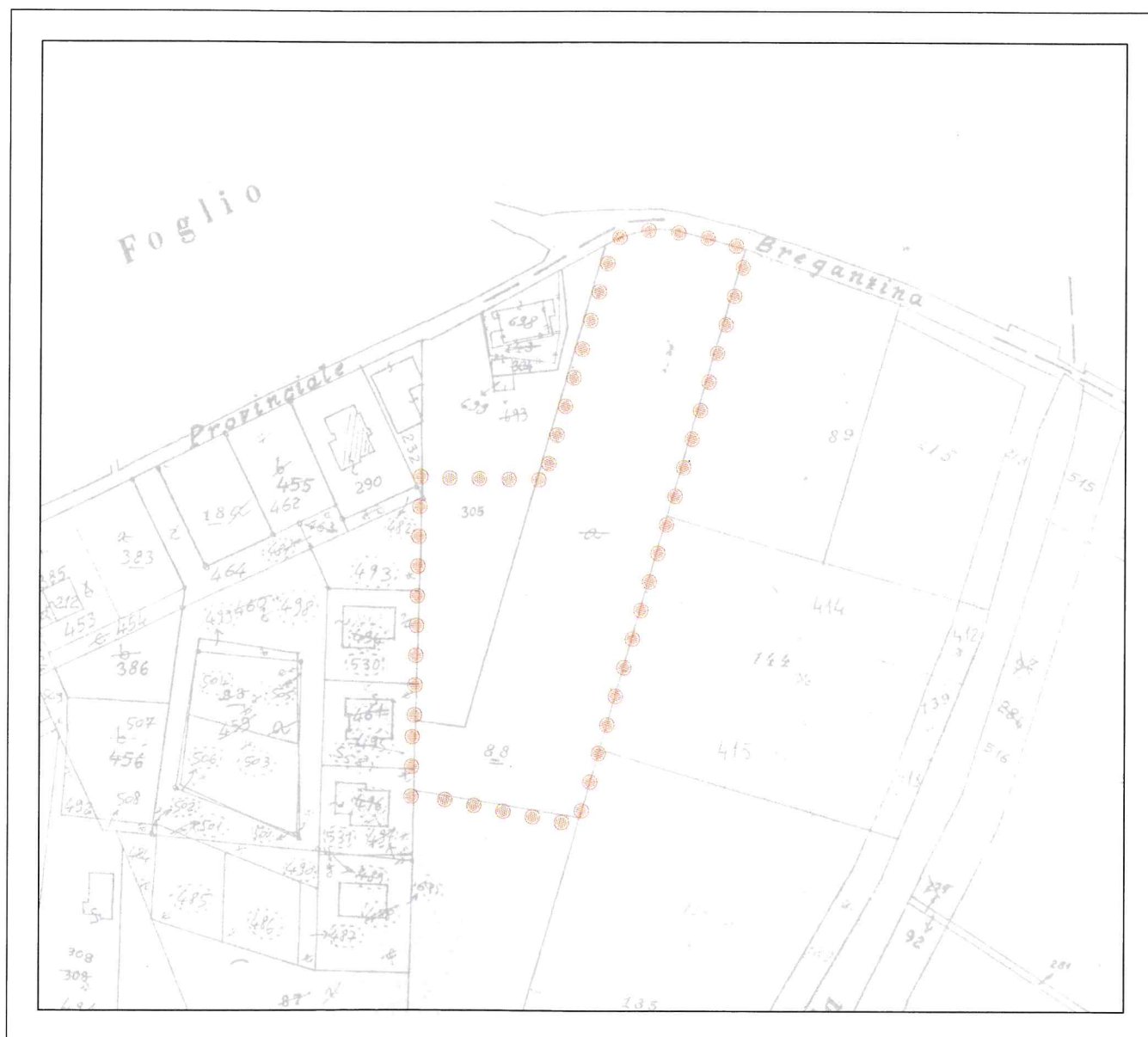
Allegato 1

Estratto di mappa Catastale con individuazione ambito di intervento

Scala 1:2000

Comune di Mason Vicentino

Sez. U Fg.VIII m.n. 88-305

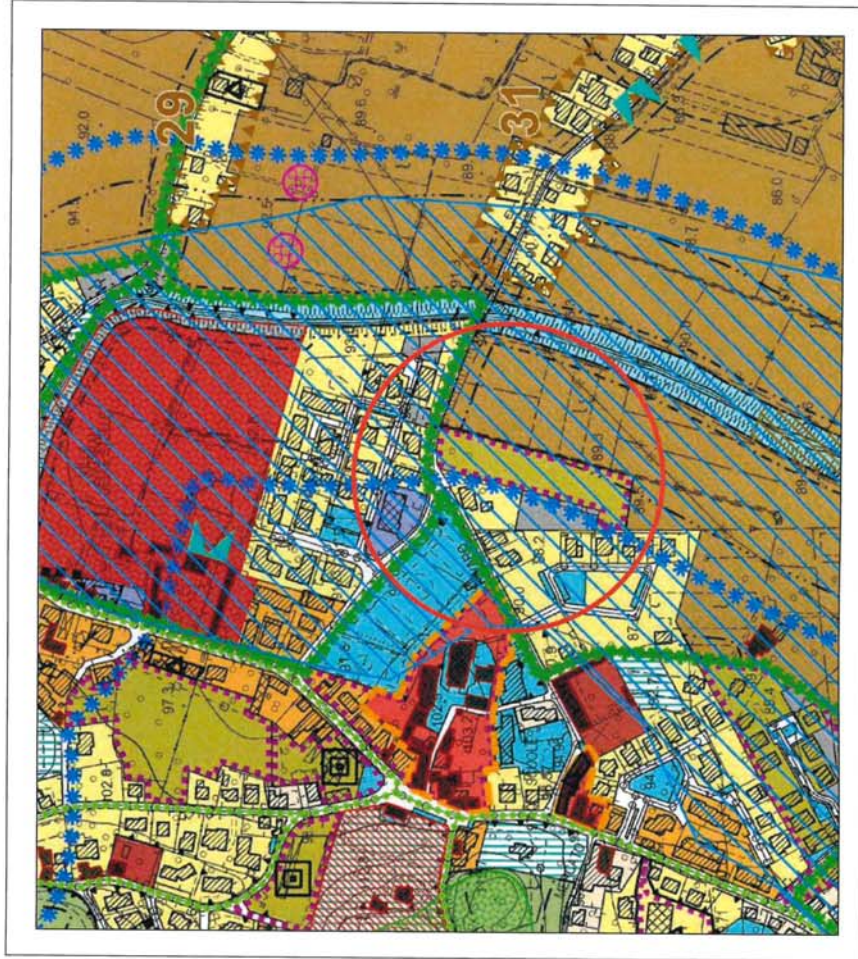


Allegato 2

Stralcio P.R.C. vigente (P.I.) con individuazione ambito di intervento

Scala 1:5.000

Comune di Mason Vicentino



LEGENDA

	Confine Comunale	Art. 45
	Indicazione diffusa	Art. 47
	Zona A1 - Nucleo storico	Art. 47
	Zona A2 - Ville e complessi monumentali	Art. 47
	Zona A3 - Ville private	Art. 47
	Zona B1	Art. 50
	Zona B2	Art. 50
	Zona C1 - Residuo di completamento	Art. 50
	Zona C2 - Residuo di espansione con piano attuativo	Art. 51 e 53
	Zona D - Insediamenti produttivi	Art. 54 e 46
	Zona E2.1 - zona agricola	Art. 63.64
	Zona E2.2 - zona agricola	Art. 63.64
	Zona E2.3 - zona agricola	Art. 63.64
	Zona F - Servizi e attrezzature edilizie e annessi	Art. 67
	Zona F - Servizi e attrezzature collettive di progetto	Art. 67
	Interventi puntuali	Art. 26.45
	Piani Urbanistici Attuativi	Art. 26.46
	Archivio soggetto ad accordo	Art. 27
	Edificio con grado di intervento, intorno agli edifici di adozione diffusa	Art. 44
	Opere in corso	Art. 29
	Preselezione puntuale e circoscritta	Art. 71
	Valutazione puntuale	Art. 23
	Valutazione di progetto	Art. 10
	Centro Storico	Art. 8
	Attività produttive fuori zona - confermate	Art. 61
	Attività produttive fuori zona - non confermate	Art. 61
	Edifici trasformabili funzionalmente	Art. 66

Visuali

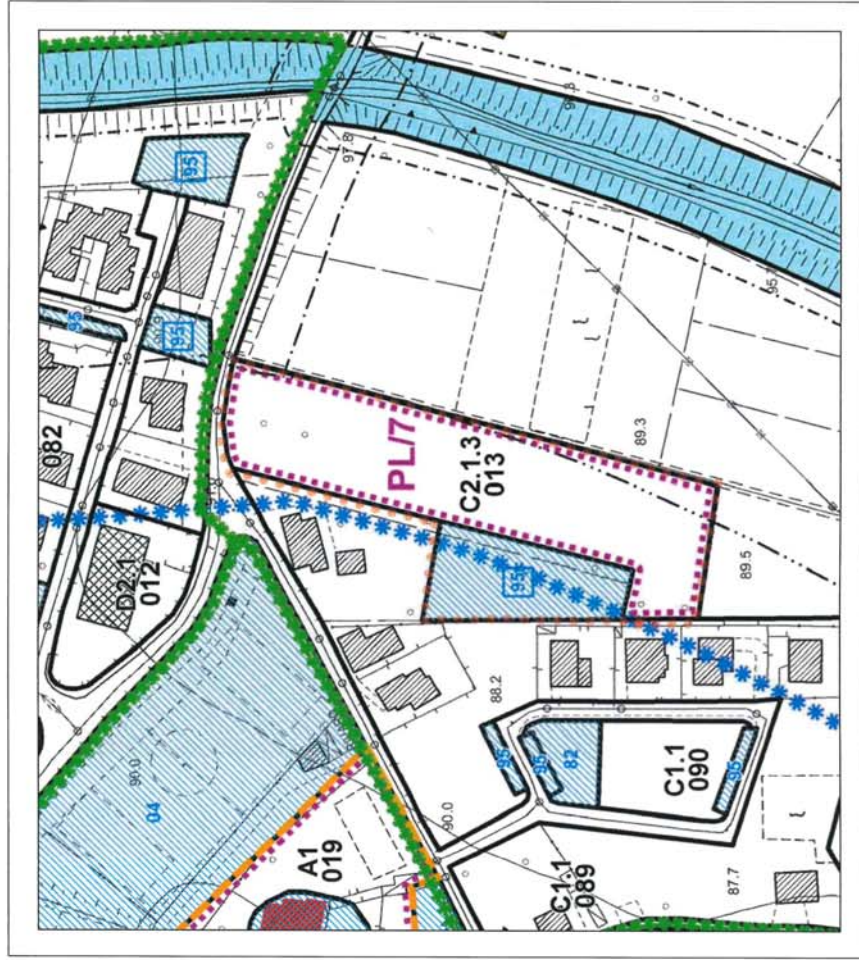
	Vicolo monumentale D.Lgs. 42/2004	Art. 6
	Vicolo storico D.P.C. M. e. 3274/2003 - intero territorio comunale, zona storica di appartenenza 3	Art. 9
	Vicolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico	Art. 5
	Vicolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Ciri di qualità	Art. 7
	Vicolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Zona Isole	Art. 19
	Siti di importanza comunitaria (SIC)	Art. 17
	Area a particolare rilevanza e sviluppo in riferimento al PAI	Art. 20
	Idrografici fase di rispetto (R.D. 21 luglio 1964, n. 523)	Art. 18
	Idrografici fase di protezione (L. R. 11/2004 art. 11, let. a)	Art. 15
	Fase di rispetto stabile	Art. 10
	Elementi fase di rispetto	Art. 12
	Piani di protezione per uso idrografico	Art. 16
	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	Art. 18
	Archivi di beni di interesse	Art. 22
	Contenitori figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete	Art. 24
	Contenitori figurativi	Art. 28

Allegato 3

Stralcio P.R.C. vigente (P.I.) con individuazione ambito di intervento

Scala 1:2.000

Comune di Mason Vicentino



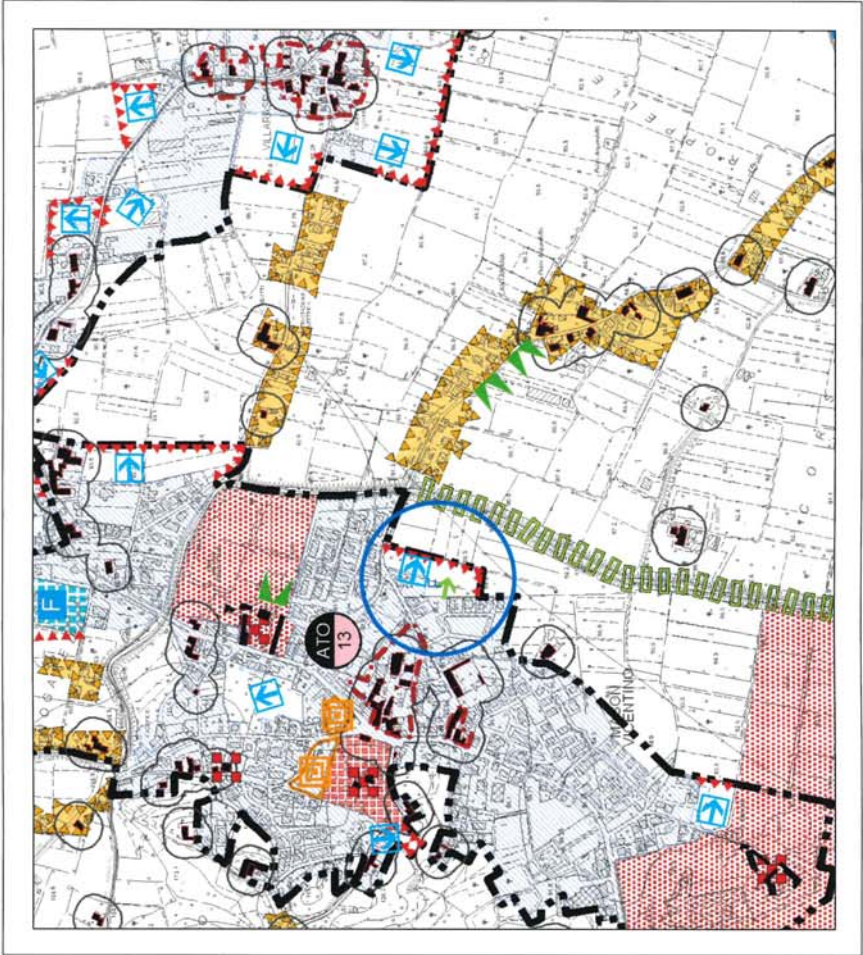
LEGENDA

	Confine Comune	Art. 65
	Edificazione diffusa	Art. 47
	Zona A1 - Nucleo storico	Art. 47
	Zona A2 - Ville e complessi monumentali	Art. 47
	Zona A3 - Verde privato	Art. 47
	Zona B1	Art. 50
	Zona B2	Art. 50
	Zona C1 - Residenza di completamento	Art. 50
	Zona C2 - Residenza di espansione, con piano interrato	Art. 45 e 51
	Zona D - Insediamenti produttivi	Art. 54 e 60
	Zona E - Zona agricola	Art. 63 e 64
	Zona F - Servizi e attrezzature collettive ampie	Art. 67
	Interventi puntuali	Art. 26-65
	Piano Urbanistico Attuativo	Art. 26-65
	PP - Piano Particolareggiato	
	PR - Piano di Regolazione	
	Art. 27	
	Art. 44	
	Art. 44	
	Art. 47	
	Art. 44	
	Art. 44	
	Art. 44	
	Art. 73	
	Art. 23	
	Art. 10	
	Art. 8	
	Art. 61	
	Art. 66	

	Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004	Art. 6
	Vincolo storico D.P.C.M. n. 1274/2001 - zona storica comunale, zona storica di appartenenza 3	Art. 9
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico	Art. 5
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corra d'acqua	Art. 7
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Zona lacustre	Art. 19
	Siti di importanza comunitaria (SIC)	Art. 17
	Idrografici fuori dal rispetto (R.D. 25 luglio 1904, n. 521)	Art. 15
	Idrografici fuori dal rispetto (L.R. 11/2004 art. 41 bis g)	Art. 15
	Fuori dal rispetto sanabile	Art. 10
	Fuori dal rispetto sanabile	Art. 12
	Pozzi di prelievo per uso domestico, fuori dal rispetto	Art. 16
	Arbusti di linea di rettificazione	Art. 22
	Confini di garanzia dei complessi monumentali e delle Ville Venete	Art. 24

Allegato 4
Stralcio tav. 4 del P.A.T.I. con individuazione ambito di intervento
Scala 1:10.000

Comune di Mason Vicentino





Allegato 5

Elaborato grafico rappresentativo delle indicazioni progettuali

Scala 1:500



Allegato 6

Documentazione fotografica



Ortofoto con indicazione dei coni visuali



Vista Panoramica n° 1



Vista Panoramica n° 2



Vista Panoramica n° 3

ACCORDO DI PROGRAMMA
AI SENSI DELL'ART.7 L.R. VENETO 23 APRILE 2004, N. 11
E ART.34 DEL D. LGS. 267/2000
CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO

L'anno duemiladiciotto, il giorno 15 del mese di gennaio, con il presente accordo da far valere ad ogni effetto di legge e da autenticare nelle firme, fra le parti:

tra

il **COMUNE DI SARCEDO (VI)** con sede in Via Roma, 17 a Sarcedo (VI), partita I.V.A. e codice fiscale 00266420249 rappresentato in questo atto da Francesco Toniolo domiciliato per la carica in Sarcedo (VI), il quale dichiara di intervenire al presente e stipularlo quale Responsabile dell'Area Tecnica del Comune stesso, ai sensi e per gli effetti degli artt.107 e 109 del D.Lgs. 18/08/2000, n.267 e successive modifiche ed integrazioni, nonché giusto decreto di nomina del Sindaco n.1 in data 03/01/2018;

e

il **COMUNE DI MASON VICENTINO (VI)** con sede in via G. Marconi 56 a Mason Vicentino (VI) partita I.V.A. e codice fiscale 00434480240 rappresentato in questo atto da Antonella arch. Disegna domiciliata per la carica in Mason Vicentino (VI), la quale dichiara di intervenire al presente e stipularlo quale Responsabile dell'Area Tecnica- Urbanistica del Comune stesso, ai sensi e per gli effetti degli artt.107 e 109 del D.Lgs. 18/08/2000, n.267 e successive modifiche ed integrazioni, nonché giusto decreto di nomina del Sindaco prot. n. 10 del 20/12/2017;

PREMESSO

- che il COMUNE DI SARCEDO risulta proprietario dell'immobile sito in Comune di Mason Vicentino, individuato catastalmente al Foglio n.2 Mappale n.316, originariamente inserito in zona agricola e che ha presentato formale istanza di assegnazione di idonea capacità edificatoria (prot.n.6181 del 27/06/2017 del Comune di Sarcedo ed acquisita dal Comune di Mason Vicentino con prot.n.4541 del 28/06/2017);
- che il COMUNE DI MASON VICENTINO con Deliberazione del C.C. n.32 del 31/07/2017 ha adottato il Terzo Piano degli Interventi, inserendo all'art.30 delle NTO, il Mappale 316 Foglio 2 quale ambito d'intervento n.13 ricadente in ZTO C1.3 con volumetria massima edificabile di mc.600 e soggetto a contributo straordinario perequativo;
- che la presente convenzione diviene efficace a partire dalla data di efficacia del nuovo Piano degli Interventi del Comune di Mason Vicentino;
- che il Comune di Sarcedo ha approvato il presente accordo di programma con deliberazione consiliare n.43 del 03/11/2017 immediatamente esecutiva, autorizzando la sottoscrizione – da parte del rappresentante comunale – della stessa;
- che il Comune di Mason Vicentino ha approvato il presente accordo di programma con deliberazione consiliare n.48 del 29/11/2017 immediatamente esecutiva, autorizzando la sottoscrizione – da parte del rappresentante comunale – della stessa;

quanto sopra premesso e considerato, si conviene e stipula quanto segue:

ART.1 Scopi dell'Accordo di Programma

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Il presente accordo di programma, nell'ambito degli interessi istituzionali dei soggetti sottoscrittori, ha lo scopo di normare la corresponsione del contributo straordinario perequativo e degli obblighi derivanti dall'accettazione dell'istanza di variante al Piano degli Interventi del Comune di Mason Vicentino, presentata dal Comune di Sarcedo in data 27/06/2017, come descritto in premessa.

ART.2 Obbligazioni e adempimenti

Il Comune di Sarcedo intende alienare l'area catastalmente individuata al Foglio 2, Mappale 316 del Comune di Mason Vicentino e pertanto l'acquirente dovrà aderire agli obblighi della presente convenzione tramite nuova convenzione o specifica clausola nell'atto di compravendita.

Il Comune di Mason Vicentino si impegna a conservare tutti gli effetti derivanti dalla variante urbanistica richiamata in premessa fino all'avvenuta alienazione dell'area e al compimento degli obblighi derivanti dal presente Accordo da parte del nuovo proprietario, compresa la possibilità di formalizzare il vincolo decennale per prima casa di abitazione e ridurre contestualmente l'importo del contributo straordinario perequativo come disposto dall'art. 30 delle NTO.

ART.3 Effetti giuridici dell'accordo

I soggetti che stipulano il presente Accordo di Programma hanno l'obbligo di rispettarlo in ogni sua parte e non possono compiere validamente atti successivi che violino o ostacolino l'Accordo o che contrastino con esso.

I soggetti pubblici che stipulano il presente Accordo ai sensi dell'art.34 del D.lgs. n.267/2000 sono tenuti a porre in essere gli atti applicativi ed attuativi dell'Accordo stesso, attesa l'efficacia di legge per le parti del medesimo.

ART.4 Modifiche all'accordo

Il presente Accordo può essere modificato con il consenso unanime dei soggetti che lo stipulano, con le stesse procedure previste per la sua promozione, definizione, formazione, stipulazione ed approvazione.

ART.5 Edificazione

Il Comune di Sarcedo si impegna per sé e per il futuro acquirente dell'area in oggetto a presentare al Comune di Mason Vicentino il progetto per l'intervento edilizio puntuale di nuova edificazione, in conformità alle disposizioni del Piano degli Interventi entro 5 (cinque) anni dall'efficacia della variante al Piano degli Interventi in discussione; trascorsi i quali la variazione specifica al regime urbanistico dell'area cessa automaticamente i suoi effetti di fatto e di diritto.

Il progetto e le opere devono essere realizzati ed eseguite in conformità, con le modalità e nei termini qui anticipati e che saranno ratificati con l'approvazione del Piano degli Interventi.

Art.6 Perequazione

La variante n.3 del Piano degli Interventi del Comune di Mason Vicentino prevede all'art.30 delle NTO del

Piano degli Interventi, a fronte dell'edificazione di mc.600 nel lotto di terreno come in premessa individuato, il pagamento di una quota perequativa, dipendente dall'apposizione di eventuale vincolo decennale per prima casa di abitazione.

L'intervento edilizio è altresì subordinato alla cessione di un'area fronte strada per una larghezza di 2.5 ml lungo l'intera area sopra identificata, stimata in 150 mq e di corrispondente valore (VAM = 8,70 €/mq) di € 1 305,00, da detrarre alla quota perequativa calcolata con le modalità di cui alle D.C.C. n. 2 del 15/02/2017 integrata successivamente con la D.C.C. n. 26 del 31/05/2017.

Gli importi stimati, sono i seguenti:

- in assenza di vincolo prima casa € 18.555,00 (Euro diciottomila cinquecento cinquantacinque virgola zero);
- con vincolo prima casa 10.280,00 (Euro diecimila duecento ottanta virgola zero).

Segue lo schema tabellare di calcolo.

Modalità	Fg.Mapp	ATO	Vol mc	IMU	VAM	%	Valore perequazione	Valore cessione strada	Valore da corrispondere
Senza vincolo prima casa	Fg.2 mapp.316	12	600	€ 108.00	€ 8.70	50	€ 19 860.00	- € 1 305.00	€ 18 555.00
Con vincolo prima casa	Fg.2 mapp.316	12	500	€ 108.00	€ 8.70	20	€ 8 275.00		
			100	€ 108.00	€ 8.70	50	€ 3 310.00		
							€ 11 585.00	- € 1 305.00	€ 10 280.00

La Relazione Programmatica elenca l'intervento come variante n. 32 e la inquadra in zona residenziale soggetta ad Intervento Edilizio Diretto C1.3 (senza bollino) a cubatura prefissata (600 mc) edificazione diffusa n.12, a spese di una porzione di zona agricola con cessione di area per allargamento stradale in via Riale - Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n.13 nei termini dettagliati nel presente accordo specifico.

Art.7 Obblighi

Gli obblighi derivanti dalla terza variante al Piano degli Interventi saranno assolti, ad avvenuta alienazione dell'area da parte del comune di Sarcedo, direttamente dall'acquirente.

Art.8 Controversie

Per le eventuali controversie che potessero derivare dalla presente convenzione sarà competente il Tribunale di Vicenza ove il presente atto è stato stipulato.

Art.9 Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle di trascrizione del presente atto, di frazionamento od altro sono a totale carico del Comune di Sarcedo o dell'acquirente.

IL COMUNE DI MASON VICENTINO
(arch. Disegna Antonella)

(firme digitali ai sensi Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82)

IL COMUNE DI SARCEDO
(geom. Toniolo Francesco)