



REGIONE DEL VENETO  
PROVINCIA DI VICENZA  
**COMUNE DI RECOARO TERME**

**P.R.C**  
P.A.T - PIANO ASSETTO  
DEL TERRITORIO  
P.I. - PIANO INTERVENTI

ELABORATO  
**P. 01**

## **VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI -**

Adeguamento delle N.T.O. per recepimento della L.R. n. 6 del 20 maggio 2025

# **Norme Tecniche Operative**

Art. 18 della L.R. 11/2004



**COMUNE DI  
RECOARO TERME**

*Sindaco*  
Armando Cunegato

*Responsabile  
Ufficio Tecnico*  
Geom. Gabriele Petrocco  
*con*  
Geom. Laura Concato

ADOZIONE  
DCC N. \_\_ DEL \_\_\_\_  
APPROVAZIONE  
DCC N. \_\_ DEL \_\_\_\_

Elaborato adeguato: novembre 2025



TITOLO I   DISPOSIZIONI GENERALI .....	3
Art. 1 – Ambito di applicazione ed efficacia del Piano degli Interventi .....	3
Art. 2 – Elementi costitutivi del Piano degli Interventi (PI).....	4
Art. 3 – Definizioni. Parametri e Opere di urbanizzazione.....	6
Art. 4 – Criteri applicativi per la compensazione urbanistica e il credito edilizio .....	11
TITOLO II   DISCIPLINE OPERATIVE .....	15
CAPO 1 - DISCIPLINA DEGLI USI E MODALITA' DI INTERVENTO .....	15
Art. 5 – Tessuti residenziali.....	15
Art. 6 – Tessuti per attività economiche (D).....	19
Art. 7 - Aree per servizi (F).....	21
Art. 8 - Aree agricole (A) .....	26
Art. 9 – Disposizioni specifiche per le attività commerciali .....	32
Art. 10 – Aree per la mobilità .....	33
CAPO 2 - DISCIPLINA DELLE REGOLE PER GLI INTERVENTI.....	35
Art. 11 – Tipologie di Intervento.....	35
Art. 12 – Regole prestazionali per gli interventi .....	40
CAPO 3 - DISCIPLINA DELLE PROCEDURE.....	46
Art. 13 – Intervento Edilizio Diretto (IED).....	46
Art. 14 – Intervento nelle aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) .....	50
Art. 15 – Soggetti ad Accordo (Artt. 6/7 LR.11/04).....	53
Art. 16 – Interventi soggetti a SUAP (Sportello Unico Attività Produttive).....	54
TITOLO III   DISCIPLINA DELLE TUTELE E DEI VALORI .....	55
Art. 17 – Valori Paesaggistici.....	55
Art. 18 – Valore Storico - Monumentale.....	59
Art. 19 – Valori Ambientali .....	60
Art. 20 – Fasce di rispetto.....	63
Art. 21 – Funzionamento idrogeologico del territorio.....	67
Art. 22 – Compatibilità idraulica .....	72



TITOLO IV   DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE .....	75
Art. 23 – Poteri di deroga .....	75
Art. 24 – Misure di salvaguardia .....	75
Art. 25 – Norme abrogate .....	75
ALLEGATI .....	76
ALLEGATO 1. Tessuti Residenziali .....	77
ALLEGATO 2. Tessuti produttivi .....	85
ALLEGATO 3. Piani Urbanistici Attuativi (PUA) .....	86
ALLEGATO 4. Scheda Norma.....	87



## **TITOLO I | DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 – Ambito di applicazione ed efficacia del Piano degli Interventi**

1. Il Piano degli Interventi (PI), disciplina l'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero territorio comunale. Le presenti Norme Tecniche Operative (NTO) disciplinano i limiti ed i modi degli interventi urbanistici ed edilizi, per garantire la tutela ed il razionale ed armonico sviluppo delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio stesso. Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti questi si intendono, salva diversa specificazione puntuale, quelli esistenti alla data di adozione del presente PI, purché legittimati da specifico provvedimento o attestazione.

L'Ufficio Tecnico Comunale può richiedere al Consiglio Comunale chiarimenti su termini, definizioni e quant'altro contenuto nel PI, il quale, per quanto di competenza, ne potrà dare l'interpretazione autentica ai fini dell'applicazione nel PI.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si richiamano le disposizioni contenute nel PAT, nel Regolamento Edilizio Comunale (REC) e nelle norme regionali e statali in vigore.

2. Il PI perde la sua efficacia dopo 5 anni dalla sua pubblicazione sul BUR. I PUA approvati mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. I piani stessi possono essere adeguati, su richiesta degli interessati, alle norme contenute nella presente normativa. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di concessioni edilizie relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

Restano salve altresì, per ulteriori 5 anni, le previsioni urbanistiche connesse ad accordi pubblico- privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/04, anche per la parte di ambito finalizzata alla cessione delle aree per scopi pubblici, ovvero alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri impegni contenuti nell'accordo.

In caso di decadenza, le previsioni possono essere confermate oppure ricollocate con apposita variante al PI sempre nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal PAT.



## Art. 2 – Elementi costitutivi del Piano degli Interventi (PI)

1. Il PI è composto dagli elaborati elencati di seguito.

- Tavola 1.n “Vincoli e tutele” in scala1:5.000.  
*(La serie - 4 fogli - riporta l'insieme di Vincoli e Tutele già individuati dal PAT e derivati da strumenti sovraordinati. Essa va utilizzata con riferimento al “Titolo III – Disciplina delle tutele e dei valori collettivi” di queste Norme Tecniche Operative).*
- Tavola 2.n “Usi e procedure: intero territorio comunale con fragilità idrogeologica di PAT e fasce di rispetto” in scala1:5.000.  
*(La serie - 4 fogli - rappresenta l'indice e il riferimento per gli elaborati ad altra scala previsti dal Piano degli Interventi (tav 3.n, elaborato 5) e completa la copertura tematica della tavola 3.n. A completamento delle indicazioni operative, le tavole di questa serie riportano le fasce di rispetto e i vincoli derivati dalle criticità idrogeologiche individuate dal PAT. Essa va utilizzata con riferimento al “Titolo III – Disciplina delle tutele e dei valori collettivi” e al “Titolo II – Discipline operative” di queste Norme Tecniche Operative).*
- Tavole 3.n “Usi e procedure: zone significative con fragilità idrogeologica di PAT e fasce di rispetto” in scala1:2.000.  
*(La serie - 5 fogli – riporta le indicazioni operative per le trasformazioni delle parti urbanizzate del territorio. Essa va utilizzata con riferimento al “Titolo II – Discipline operative” di queste Norme Tecniche Operative).*
- Tavola 4.n “Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU” in scala1:5.000.  
*(La serie - 4fogli - riporta l'individuazione degli interventi puntuali previsti dal Piano degli Interventi con la Superficie Agricola Utilizzata definita dal PAT, al fine di quantificarne il consumo).*
- Elaborato 5 “Regole di dettaglio” in scala1:1.000.  
*(L'elaborato riporta le schede specifiche per i Centri Storici, per le Attività turistiche sparse e le indicazioni puntuali a scala di volume edilizio, che il Piano degli Interventi prevede sul territorio. Esso va utilizzato con riferimento al “Titolo II – Discipline operative” di queste Norme Tecniche Operative).*
- Elaborato 5 Allegato “Regole di dettaglio. Recoaro Terme. Regole per gli interventi nei tessuti residenziali storici” in scala1:1.000.  
*(L'elaborato riporta la scheda del Centro Storico di Recoaro. Esso va utilizzato con riferimento al “Titolo II – Discipline operative” di queste Norme Tecniche Operative).*



- Elaborato 6 “Norme Tecniche Operative”.  
*(L’elaborato riporta l’insieme di norme che, con riferimento agli elaborati cartografici, il Piano degli Interventi prevede).*
- Elaborato 7 “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.  
*(L’elaborato riporta l’insieme di regole che il Piano degli Interventi ha definito per la qualità degli interventi sugli edifici, sugli spazi aperti e per gli aspetti idraulici).*
- Elaborato 8 “Relazione illustrativa con dimensionamento e Registro dei Crediti Edilizi”.  
*(L’elaborato riporta la descrizione generale del Piano degli Interventi e quella puntuale degli interventi previsti, anche sollecitati dalle manifestazioni di interesse pervenute. Nella relazione sono inoltre contenuti: il dimensionamento e il registro dei crediti edilizi).*

2. Gli elaborati del PI hanno valore prescrittivo e vanno utilizzati con le seguenti precisazioni:

- quanto riportato nella serie delle Tavole 1.n, 2.n e 3.n, così come indicato nelle legende, ha una corrispondenza diretta con gli articoli delle presenti NTO;
- le NTO del PI contengono indicazioni espresse in termini verbali o tabellari e devono ritenersi integrate dagli specifici allegati che le completano;
- in caso di contrasto tra tavole a scale diverse, prevalgono le prescrizioni della tavola alla scala di maggiore dettaglio;
- in caso di contrasto tra NTO e Tavole, deve darsi prevalenza alle prescrizioni contenute nelle NTO.



### **Art. 3 – Definizioni. Parametri e Opere di urbanizzazione**

1. Al fine della realizzazione degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono definiti i seguenti parametri

#### **a. Superficie territoriale (St)**

Si rimanda alla definizione di cui all'allegato A dell'intesa, sancita in sede di conferenza Unificata Governo- Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268 e recepite nel nuovo regolamento edilizio.

#### **b. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup)**

Le opere necessarie ad attrezzature a fini edificatori, da considerarsi opere di urbanizzazione primaria, così come definite all'articolo 16, c. 7 e segg. del DPR 380 del 6/05/2001, sono così integrate dal PI, seguendo i primi criteri dettati con gli Atti d'indirizzo lettera h) in fase di applicazione della LR n.11/2004:

- strade
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti telecomunicazioni;
- opere di mitigazione idraulica ed opere di messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
- opere di ripristino ambientale, bonifica dei terreni;
- raccordi e svincoli stradali;
- barriere antirumore ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico;
- formazione di vegetazione arborea-arbustiva con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- piazzola di sosta per gli autobus;
- piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
- spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani(eco-piazzole);
- interventi eco-tecnologici e per il trattamento delle acque reflue(fitodepurazione);
- bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane, strade, slarghi e percorsi veicolari e pedonali a servizio degli insediamenti;



- aree di sosta e di parcheggio per le autovetture;
- reti e impianti idrici di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica del gas, del telefono;
- impianti per la produzione di energia termica ed elettrica e per la distribuzione del calore;
- reti e impianti di pubblica illuminazione;
- piazze e spazi scoperti d'uso pubblico, verdi e pavimentati.

**c. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup)**

Le opere necessarie ad attrezzature a fini edificatori, da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria, così come definite all'articolo 16, c. 7 e segg. del DPR 380 del 6/05/2001, sono così integrate dal PI, seguendo i primi criteri dettati con gli atti d'indirizzo in fase di prima applicazione della LR n.11/2004:

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere, nel centro e nelle frazioni;
- aree verdi di quartiere.

**d. Superficie fondiaria, lotto di pertinenza(Sf)**

Si rimanda alla definizione di cui all'allegato A dell'intesa, sancita in sede di conferenza Unificata Governo- Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268 e recepite nel nuovo regolamento edilizio.

**e. Superficie minime edificabile(Sme)**

L'area minima, comprendente più proprietà, è quella su cui è consentita la realizzazione di un edificio di abitazione agli aventi titolo e secondo la normativa prevista dal PI per i diversi tessuti nelle tabelle allegate alle presenti NTO.



**f. Superficie coperta(Sc)**

Si rimanda alla definizione di cui all'allegato A dell'intesa, sancita in sede di conferenza Unificata Governo- Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268 e recepite nel nuovo regolamento edilizio.

**g. Volume Urbanistico (VU)**

E' il volume edificabile che genera il Carico Urbanistico (CU) quale dotazione territoriale di aree per servizi di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Ai sensi dell'articolo - lo 9 della L.R. 11.04.2004, della LR 16.07.1976 n. 28, in osservanza alla L. 68/60 e delle norme di cui al DPR 367/2000, il Volume Urbanistico è rappresentato dalla conformazione planivolumetrica della costruzione **fuori terra** nel suo perimetro considerato in senso orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, per l'altezza dell'edificio (definita alla voce n. 28 dell'articolo 3 del RE).

Non concorrono alla formazione del Volume Urbanistico (VU) :

- a) porticati e percorsi pedonali coperti pubblici e/o di uso pubblico e, in genere, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano dello spazio pubblico e/o di uso pubblico;
- b) I volumi tecnici, le centrali termiche, i vani non accessibili, i vespai o sali aerati;
- c) Gli androni di ingresso e i vani scale di edifici condominiali;
- d) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze, con profondità non superiore a mt 1,50; qualora venisse superato tale limite verrà computata solo la parte eccedente;
- e) le tettoie aventi profondità non superiore a mt. 1,50; qualora venisse superato tale limite verrà computata solo la parte eccedente;
- f) abbaini da realizzarsi esclusivamente nel rispetto delle dimensioni previste nel REC ( art. 4 punto 21);
- g) I sottotetti accessibili e praticabili che non presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili;
- h) i volumi non emergenti dal terreno;
- i) Le Pensiline ad uso ricovero autovetture da realizzarsi esclusivamente nel rispetto delle dimensioni previste nel nuovo REC (come definite all'art. 4 punto 7 del REC );
- j) I Piccoli annessi in legno o simil legno da realizzarsi esclusivamente nel rispetto delle dimensioni previste nel nuovo REC (come definite all'art. 4 punto 8 del REC );



k) Le legnaie da realizzarsi esclusivamente nel rispetto delle dimensioni previste nel nuovo REC (come definite all'art. 4 punto 9 del REC );

Negli edifici non destinati alla residenza, ai soli fini urbanistici, sono da computarsi i locali interrati e seminterrati, se adibiti ad attività commerciali, direzionali, e produttive, con esclusione dei depositi, vani tecnici e di servizio, parcheggi e autorimesse.

Negli edifici destinati a funzione ricettiva non sono da computarsi le volumetrie destinate a piscine, anche coperte, e vani tecnici.

**g. Altezza dei fabbricati(H)**

Si rimanda alle definizioni di cui all'allegato A dell'intesa, sancita in sede di conferenza Unificata Governo- Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268 e recepite nel nuovo regolamento edilizio.

**i. Indice di fabbricabilità territoriale(It)**

Si rimanda alla definizione di cui all'allegato A dell'intesa, sancita in sede di conferenza Unificata Governo- Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268 e recepite nel nuovo regolamento edilizio.

**j. Indice di fabbricabilità fondiaria(If)**

Si rimanda alla definizione di cui all'allegato A dell'intesa, sancita in sede di conferenza Unificata Governo- Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268 e recepite nel nuovo regolamento edilizio.

**k. Rapporto di copertura(Rc)**

Il rapporto di copertura rappresenta il rapporto, in percentuale, fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

**l. Distanza dai confini(Dc)**

Si rimanda alla definizione prevista nel REC all'art. 6 **"Misurazione delle distanze"**.

**m. Distanza tra i fabbricati(Df)**

Si rimanda alla definizione prevista nel REC all'art. 6 **"Misurazione delle distanze"**.



**n. Distanza dalle strade(Ds)**

Si rimanda alla definizione prevista nel REC all'art. 6 **"Misurazione delle distanze"**.

**o. Limite di inviluppo**

Per limite di inviluppo si intende quella figura geometrica semplice e/o quadrangolare in cui è inscritta la proiezione orizzontale degli edifici.

**p. Locali interrati**

Si rimanda alla definizione prevista nel REC all'art. 3 punto 22.

Nel caso di locale interrato costituito da un solo piano, l'estradosso del solaio dovrà essere opportunamente pavimentato, con esclusione di pavimentazione in cemento o sistemato a giardino.

Il perimetro della parte interrata potrà estendersi anche oltre il perimetro dell'edificio esistente o di progetto, nel rispetto delle distanze previste.

Nel caso la costruzione interrata sia realizzata successivamente alla costruzione principale, la superficie netta realizzabile non dovrà essere superiore a 60,00 mq



#### **Art. 4 – Criteri applicativi per la compensazione urbanistica e il credito edilizio**

1. L'articolo 5, comma 2 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 avente per oggetto "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo" dispone che, fermo restando il rispetto del dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT), il piano degli interventi (PI) definisce le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere incongrue o elementi di degrado; la norma prevede altresì misure di agevolazione che possono comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata.
2. Con deliberazione della Giunta Regionale n. 263 del 02 marzo 2020 sono state esplicitate le "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi", ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 14/2017 e articolo 4, comma 1 della legge regionale n. 14/2019.
3. Per Credito Edilizio si intende la quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo, ai sensi degli artt. 36 e 37 della LR 11/04.
4. Per Compensazione Urbanistica si intende l'istituto mediante il quale viene permesso, ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o di sua reiterazione e in alternativa all'indennizzo di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa eventuale cessione dell'area oggetto di vincolo.  

L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in sede appropriata, rimessa alle scelte del PI secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio.
5. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.



6. Possono determinare un credito edilizio i seguenti interventi di trasformazione che abbiano le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR 11/2004:
- a) a seguito di demolizione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, individuati negli elaborati cartografici del PAT e/o del Piano degli Interventi e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 14/2019;
  - b) a seguito di demolizione di elementi di degrado individuati negli elaborati cartografici del piano regolatore comunale (PAT e/o PI) e di altri immobili incongrui in zona agricola, non più funzionali all'attività, ovvero a seguito di interventi di miglioramento della qualità urbana e di arredo urbano, di riordino della zona agricola e infine di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, ai sensi dell'art. 36 della L.R.V. 11/2004 e ss.mm;
  - c) a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) ai sensi dell'art. 37 della L.R.V. 11/2004;
  - d) i manufatti ricadenti in aree di pericolosità idraulica o idrogeologica oppure nelle fasce di rispetto stradale (art. 5, comma 1, lett. a della L.R. 14/2017).
7. Il PAT ha riconosciuto i principali elementi detrattori elencati di seguito, precisando che la demolizione di opere incongrue, di elementi di degrado o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione alla base della pianificazione comunale, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio. Gli elementi detrattori individuati dal PAT sono:
- 1. *Proprietà Garbin – attività produttiva – Via Maglio*
  - 2. *Proprietà Campanaro – magazzino – Via Maglio*
  - 3. *Proprietà Piccoli ex Zini – ex cabina elettrica – Via Pasubio;*
  - 4. *Proprietà Maltauro – residenza – Via Capitello;*
  - 5. *Proprietà San Pellegrino – attività produttiva – Via Ponte Verde;*
  - 6. *Proprietà Besco – pertinenza civile abbandonata – Viale Bonomini;*
  - 7. *Proprietà Turcato – capannone ex attività agricola – Località Sudiri;*
  - 8. *Proprietà Bertoldi – ex distributore Esso – Piazzale Roma;*
  - 9. *Fabbricati proprietà Pace con esclusione della vasca – ex pesca sportiva – Località Parlati;*
  - 10. *Proprietà Sandri – attività produttiva – Località Facchini Sinistra;*
  - 11. *Proprietà San Pellegrino – porzione del capannone corrispondente al corpo scala – Via Roma – limitatamente all'interferenza visuale verso le montagne dalla S.P.246;*



12. *proprietà Parlato - ex tramoggia – impianto tecnologico;*
13. *ditta Facchin - extramoggia;*
14. *contrada Tomasi – tettoie sul terrazzo di copertura al quarto/quinto piano di abitazioni.*
8. Per ogni ambito soggetto alla disciplina del credito edilizio il Piano degli Interventi dovrà prevedere una scheda urbanistica che definisca:
- a) la localizzazione dell'intervento, gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
  - b) la quantificazione del credito edilizio, da determinarsi ai sensi del presente articolo.
9. L'Amministrazione Comunale annota in apposito registro allegato al Piano degli Interventi (approvato con D.C.C. n. 23 del 30.06.2021) i Crediti edilizi indicando:
- il titolare del credito edilizio;
  - il volume o la stima economica del volume riconosciuto all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento di cui al precedente punto;
  - i termini di validità del credito edilizio;
  - eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo qualora individuate.
10. Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio in forma di nuova edificazione sono individuati dal Piano degli Interventi e possono ricadere in area trasformabile non agricola e quindi anche nei nuclei residenziali in ambito agricolo, in zone omogenea non agricola, oppure rispettando quanto previsto dal titolo V della LR 11/04, ed in particolare:
- nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui al precedente punto specificando che nelle aree agricole sono realizzabili solo interventi di cui al titolo V della LR 11/04;
  - nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
  - in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
  - nelle zone territoriali omogenee alle quali vengono attribuiti indici di edificabilità differenziati in funzione dell'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.
11. Per gli interventi il Comune predispone una convenzione tipo nella quale saranno riportati, in sede di convenzionamento, gli eventuali impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente punto, i dati da riportare nel registro dei crediti edilizi e l'eventuale indicazione degli ambiti qualora specificamente individuati.



12. L'entità del credito edilizio sarà determinata sulla base di un prospetto / schema di calcolo e/o da apposita perizia redatta da tecnico qualificato, nel quale tale entità sarà commisurata al valore degli immobili nell'esistente stato di fatto e di diritto, tenuto conto dell'eventuale cessione gratuita al Comune delle aree riqualificate; tale valore potrà essere incrementato nella misura massima del 20% per favorire l'attuazione degli interventi e sarà trasformato in capacità edificatoria virtuale (credito edilizio) in ragione della destinazione d'uso prevista (residenziale, artigianale / industriale, commerciale, direzionale).
13. L'attuazione di volumi e/o superfici costituenti crediti edilizi è sottoposta al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.
14. Il valore economico delle opere incongrue ed elementi di degrado è rapportato al valore di mercato degli stessi, incrementato del costo delle operazioni di rimozione e ripristino dei luoghi:
  - a) valore di mercato delle opere incongrue da eliminare: la stima va riferita al valore delle opere nello stato in cui si trovano, secondo la tipologia, la destinazione, lo stato d'uso e di conservazione, la vetustà, la localizzazione, ecc..., con perizia estimativa di tecnico abilitato;
  - b) costi di demolizione ed eventuale bonifica;
  - c) costo delle operazioni di ripristino della qualità ambientale e paesaggistica, in relazione al tipo di intervento (costo di realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale, piantumazioni, opere di ingegneria ambientale, mitigazioni, arredi pubblici, ecc...);
  - d) spese tecniche: spese per progettazione, direzione lavori, pratiche edilizie e catastali, calcoli strutturali, oneri per la sicurezza, ecc...
  - e) oneri finanziari e imprevisti: spese per esposizione finanziaria, fidejussioni, spese di gestione, commercializzazione, imposte, ecc...
  - f) L'Amministrazione potrà valutare una eventuale quota aggiuntiva incentivante per l'avvio del meccanismo commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione e, nello stesso tempo, tale da rendere l'intervento ragionevolmente conveniente per l'attuatore.



## **TITOLO II | DISCIPLINE OPERATIVE**

### **CAPO 1 - DISCIPLINA DEGLI USI E MODALITA' DI INTERVENTO**

#### **Art. 5 – Tessuti residenziali**

Il P.I. indica con la lettera “R” nelle Tav 2.n, le zone del territorio destinate alla funzione residenziale e ai servizi con essa compatibili. Le zone R sono articolate nei seguenti “Tessuti” e Aree

- RB - Tessuto residenziale basso;
- RA - Tessuto residenziale alto;
- RS - Tessuto residenziale storico;
- RT - Aree turistico-alberghiere;
- RV – Aree a Verde privato

#### **1. Destinazioni consentite ed escluse nei tessuti residenziali.**

All'interno dei tessuti residenziali come sopra definiti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- annessi alla residenza (garage, depositi attrezzi, tettoie);
- uffici pubblici e privati;
- attività commerciali;
- attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- strutture turistiche e ricettive. Si intendono alberghi, motel, villaggi e residenze turistico alberghiere di cui alla L.R. 26/1997e s.m.i.;
- teatri e cinematografi;
- pubblici esercizi e strutture ricreative;
- autorimesse collettive pubbliche e/o private;
- impianti sportivi privati a servizio della residenza;
- spazi e laboratori per la lavorazione delle carni;
- artigianato di servizio. Si intendono le attività di produzione, lavorazione e riparazione di beni o servizi riferibili alla residenza, purché le emissioni nocive (compresi i livelli di rumorosità) non risultino diverse da quelle ammesse per le zone residenziali, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - parrucchiere, estetista e servizi per la cura del corpo;
  - sarto, calzolaio e servizi collegati all'abbigliamento;
  - orafo, orologiaio, e servizi collegati;



- idraulico, elettricista, tappezziere, restauratore, vetraio e servizi collegati all'arredo e alla manutenzione della casa;
- riparazione cicli e motocicli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 2 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di attrezzature di abbattimento delle emissioni.

Dalle zone residenziali sono invece escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- depositi e magazzini di merci tranne quelli funzionalmente e fisicamente integrati alle attività artigianali e commerciali e limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita;
- attività commerciali all'ingrosso;
- industrie;
- discoteche;
- ospedali e case di cura;
- mattatoi delle carni;
- attrezzature degli autotrasportatori, spedizionieri esemili;
- ogni altra attività che, a giudizio dell'Ufficio Tecnico, sentita la CEC e la ASL, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Le destinazioni escluse, qualora già esistenti in zona residenziale, possono essere mantenute, quando non diversamente indicato in grafia di P.I.; per esse sarà consentito solo l'intervento di manutenzione ordinaria; se dismesse o demolite, non potranno essere sostituite con costruzioni di analoga destinazione, ma secondo le destinazioni di PI.

Il mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante è regolamentato dall' art. 22 della L.R. n.6 del 20 maggio 2025 e dall'art. 42 bis della legge regionale 23 aprile 2004.

Fatto salvo quanto non consentito per le zone e aree individuate alle lettere a)-b)-c)-d) ed e) del punto 6 dell'art. 42 della l.r. 11/2004, il cambio di destinazione d'uso delle unità poste al primo piano fuori terra è liberamente consentito nelle zone del territorio destinate alla funzione residenziale, il cui insediamento risulta già consolidato, come di seguito elencate:

- RB – Tessuto Residenziale Basso
- RA – Tessuto Residenziale Alto
- RS – Tessuto Residenziale Storico
- RT – Aree Turistico-alberghiere
- RV – Aree a Verde Privato

Limitatamente al Tessuto Residenziale Storico del Capoluogo – RS01, per i fabbricati fronteggianti: Via Lelia, Via Vittorio Emanuele, Piazza Dolomiti e Via Roma, il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o piano strada, è concesso solo per insediare attività commerciali o direzionali (negozi-bar-uffici).



## **2. Modalità di intervento**

Nei tessuti residenziali gli interventi si attuano secondo le modalità generali previste nei successivi articoli di queste NTO e con le ulteriori seguenti specificazioni.

### **2.1 Tessuti Residenziale Basso (RB) e Residenziale Alto(RA)**

I tessuti RB e RA caratterizzano le parti di territorio già urbanizzate.

All'interno di tali tessuti sono consentiti tutti gli interventi previsti nel successivo art. 11, nel rispetto delle Regole Prestazionali contenute nello specifico articolo 12 di queste NTO, e con le limitazioni di volume e di altezza riportate nelle specifiche tabelle allegate alle presenti norme.

I tessuti Residenziali Basso (RB) e Residenziali Alto (RA) sono considerati "zone B" o "zone C" ai sensi del DM 1444/68m come specificato nelle tabelle allegate alle presenti NTO.



## **2.2 Tessuto Residenziale Storico(RS)**

I tessuti Residenziali Storici (RS) caratterizzano le parti storiche di territorio e, in alcuni casi, quelle immediatamente limitrofe.

Il PI disciplina gli interventi dei tessuti RS nello specifico elaborato 5 “Regole di dettaglio” a cui rinviano anche gli altri elaborati grafici del PI.

Tutte le aree comprese all’interno dei tessuti RS sono considerate “zone A” ai sensi del DM 1444/68. All’interno dei tessuti RS il PI individua, in funzione delle diverse caratteristiche morfologiche e delle indicazioni urbanistiche previgenti, le seguenti specifiche aree:

- Centri Storici. Sugli edifici esistenti all’interno di tali perimetri sono consentiti gli interventi conformi al grado di tutela definito al successivo art. 11 comma 2 di queste NTO. Gli interventi di nuova edificazione e ampliamenti sono ammessi esclusivamente se indicato nella corrispondente scheda dell’elaborato 5 “Regole di dettaglio”.
- Aree con indice. All’interno di tali aree sono consentiti gli interventi edilizi previsti per I e zone RB con capacità edificatoria pari a 1,5 mc/mq e altezza massima 7,5 mt.
- Aree con indicazione puntuale. All’interno di tali aree, le nuove volumetrie sono consentite solo se puntualmente indicate nelle Schede RS dell’elaborato 5 “Regole di dettaglio” con la ulteriore limitazione di H (max) pari a 7,5 mt. Sono in ogni caso consentiti gli interventi sugli edifici esistenti previsti per i tessuti RB (ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ecc.).

Nelle aree con indicazione puntuale è comunque consentita la realizzazione di manufatti minori così come previsto nel successivo art. 8 con la possibilità di destinazioni accessorie alla residenza e la realizzazione di fondazioni.

I tessuti Residenziali storici (RS) sono considerati “zone A” ai sensi del DM 1444/68.

Le prescrizioni sopra riportate e contenute in tutti gli elaborati progettuali costitutivi del presente PI, sia Tavole che Norme Tecniche Operative, non ammettono deroghe, ad eccezione di quelle espressamente stabilite dalle norme statali e regionali.



### **2.3 Aree Turistico –alberghiere (RT)**

Il tessuto RT individua le aree sparse sul territorio destinate ad utilizzo turistico-alberghiero, e comprende altresì aree residenziali, aree per servizi, aree per parcheggio e aree agricole.

All'interno di tali tessuti gli interventi si attuano nel rispetto delle specificazioni riportate nelle schede "RT n. contenute nell'elaborato 5 "Regole di dettaglio" e delle Regole Prestazionali dell'art. 12. In particolare le schede dell'elaborato 5 "Regole di dettaglio" indicano le seguenti:

- Aree con indice. All'interno di tali aree sono consentiti gli interventi edilizi previsti per le zone RB con capacità edificatoria pari a 1,5 mc/mq e altezza massima 7,5mt.
- Aree con indicazione puntuale. All'interno di tali aree, le nuove volumetrie sono consentite solo se puntualmente indicate nelle Schede RT dell'elaborato 5 "Regole di dettaglio". Sono in ogni caso consentiti gli interventi sugli edifici esistenti previsti per i tessuti RB (ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ecc.).

Le aree a parcheggio comprese all'interno dei tessuti RT, in quanto direttamente collegate alle necessità delle attività turistiche, possono essere considerate standard pubblici anche se di proprietà privata; in tali casi le aree non sono soggette ad acquisizione da parte della Amministrazione pubblica.

All'interno dei tessuti Residenziali Turistici (RT) Le aree "Aree con indice" e le "Aree con indicazione puntuale" sono considerate "zone B" ai sensi del DM 1444/68.

### **2.4 Aree a Verde privato (RV)**

Le aree a Verde privato sono le aree residenziali prive di potenzialità edificatoria. All'interno di tali aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione e /o ampliamento, salvo esclusivamente adeguamento igienico-sanitario per le residenze esistenti nella misura massima di mc 40.

Sono consentiti interventi di:

- riordino ambientale e sistemazione del terreno anche con opere di consolidamento, quali muretti in pietra o rivestiti in pietra locale, privilegiando interventi di bioingegneria del tipo terre rinforzate – armate, tirantate e superficialmente inerbite.
- realizzazione di pergola, pergolato, impropriamente chiamata anche pompeiana, priva di copertura impermeabile, nel rispetto di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale.

Le aree RV sono considerate "zone C" ai sensi del DM 1444/68.



## **Art. 6 – Tessuti per attività economiche (D)**

### **1. Destinazioni d'uso consentite**

Salvo diverse limitazioni per le specifiche aree, nel tessuto “PP - Tessuto per insediamenti produttivi”, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive, industriali, artigianali, agro-industriali e di servizio anche al turismo con esclusione di quelle ricettive;
- uffici pubblici e privati, sportelli bancari;
- mostre a servizio delle attività produttive;
- depositi e magazzini a servizio delle attività produttive;
- impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
- attività di spedizione merci, deposito automezzi, ecc.;
- attività direzionali
- attività commerciali nel rispetto delle specifiche normative.

In generale, le attività industriali e artigianali, possono comprendere uffici aziendali, laboratori di ricerca, magazzini, autorimesse, mense, attrezzature ricreative destinate agli addetti, alloggio per il proprietario o per il personale di custodia. In particolare, l'alloggio del proprietario/custode, non potrà essere superiore a mc 500 per unità produttiva, salvo diversa indicazione puntuale della specifica tabella allegata.

### **2. Modalità di intervento**

Nei tessuti produttivi (PP) gli interventi si attuano secondo le modalità generali previste nei successivi articoli 11 e 12 di queste NTO e con le indicazioni contenute nella specifica tabella allegata.

### **3. Insediamenti produttivi in zona impropria**

Nell'elaborato grafico sono indicati, con specifica simbologia, gli insediamenti produttivi esterni ai Tessuti per attività economiche (PP).

Su tali insediamenti, oltre a quanto riportato nella tabella allegata alle presenti NTO, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, ristrutturazione e tutti quelli finalizzati alla sicurezza degli ambienti di lavoro, alla salvaguardia dell'ambiente, all'adeguamento alle norme igienico-sanitarie.

In casi di dismissione dell'attività saranno ammessi tutti gli interventi finalizzati al ripristino di destinazioni d'uso consentite nel tessuto di appartenenza.



Gli interventi edilizi non potranno comportare il frazionamento dell'attività produttiva esistente e dovranno il più possibile adeguarsi alle tipologie del tessuto in cui ricade l'attività.

#### **4. Disposizioni particolari**

Gli insediamenti di industrie insalubri di 1° classe di cui all'Art. 216 del TU delle leggi sanitarie di cui al RD 1265/34 e successive modifiche, sono consentiti nelle zone DP, solo a condizione che siano previsti idonei impianti per la protezione dagli inquinamenti, previo parere dell'ASL e della CEC; il rilascio del permesso è comunque subordinato al voto favorevole del Consiglio comunale.

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, pensiline a sbalzo fino ad un massimo di mt. 3,00, ecc.); tali volumi non vanno conteggiati



## **Art. 7 - Aree per servizi (F)**

### **1. Disposizioni generali**

Il P.I. individua e indica con la lettera “F” le aree del territorio destinate ai servizi per la collettività che, a seconda della loro specifica destinazione funzionale, sono articolate nelle seguenti:

- Fa - Aree per l’istruzione;
- Fb - Aree per attrezzature di interesse comune;
- Fc - Aree a parco e per il gioco e lo sport;
- P - Aree per i parcheggi pubblici.

Le attrezzature ed i servizi del presente articolo, possono essere realizzati, previa convenzione e in concessione temporanea del diritto di superficie, anche da cooperative, enti, società o privati che s’impegnano a costruire secondo un progetto conforme alle esigenze comunali a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti e ne assumano la gestione del servizio per il periodo convenzionato rispettandone le finalità sociali.

La disciplina delle zone per servizi F, con riferimento alle singole aree è la seguente.

### **2. Fa - Aree per l’istruzione**

Le aree Fa sono le aree per attrezzature di cui all’art. 3, comma 2, lett. a), del DM n.1444/1968. All’interno di tali aree per servizi sono consentite, le seguenti destinazioni d’uso:

- asili nido;
- scuole materne;
- scuole elementari e medie dell’obbligo;
- scuole superiori specializzate;
- palestre scolastiche;
- pertinenze scolastiche.

L’area libera deve risultare accorpata per essere attrezzata con campi da gioco e per lo sport, sistemata a giardino o a parcheggio; le aree verdi sono preferibilmente da ubicare a Sud e Sud-est degli edifici a contatto con eventuali altre aree verdi adiacenti.

Nelle aree Fa l’edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

If 2,0 mc/mq (per le attrezzature esistenti anteriormente all’emanazione del citato decreto, i parametri di cui sopra sono incrementati del 50%);



Altezze e distacchi si applicano in conformità a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite, osservando comunque i seguenti limiti massimi: H max 12,50 ml

Dc 0,5 (metà) H dell'edificio più alto, con minimo ml 5,00

Ds su proposta dell'Ufficio Tecnico con un minimo di mt 1,20;

Superficie permeabile: minimo 35% della Sf;

Qualora non sia possibile garantire la superficie permeabile indicata, tale percentuale potrà essere ridotta fino ad un minimo del 15% se accompagnata da apposita relazione di compatibilità idraulica la quale dovrà dimostrare analiticamente che i sistemi di smaltimento previsti sono idonei a garantire il deflusso dei volumi delle acque meteoriche stimati secondo le ordinarie modalità di analisi delle precipitazioni.

### **3. Fb - Aree per attrezzature di interesse comune**

Le aree Fb sono le aree per attrezzature di cui all'art. 3, comma 2, lett. b), del DM n.1444/1968. All'interno di tali aree per servizi sono consentite, le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature religiose e per il culto;
- unità sanitarie ed ambulatori;
- centri sociali e culturali;
- biblioteche;
- attrezzature tecnologiche;
- attrezzature per la protezione civile;
- attrezzature per l'amministrazione e i pubblici servizi;
- rifugi e strutture simili.

I centri sociali e culturali vanno sistemati quando possibile in edifici esistenti di interesse ambientale e storico e preferibilmente ubicati a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport; devono essere serviti, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali.

Nelle aree Sb l'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

If 2,0 mc/mq (per le attrezzature esistenti anteriormente all'emanazione del citato decreto, i parametri di cui sopra sono incrementati del 50%;

Altezze e distacchi si applicano in conformità a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite, osservando comunque i seguenti limiti massimi: H max 12,50ml

Dc 0,5 H edificio, con minimo ml 5,00



Ds su proposta dell'Ufficio Tecnico;

Superficie permeabile minima 35% della Sf

Qualora non sia possibile garantire la superficie permeabile indicata, tale percentuale potrà essere ridotta fino ad un minimo del 15% se accompagnata da apposita relazione di compatibilità idraulica la quale dovrà dimostrare analiticamente che i sistemi di smaltimento previsti sono idonei a garantire il deflusso dei volumi delle acque meteoriche stimati secondo le ordinarie modalità di analisi delle precipitazioni.

#### **4. Fc - Aree a parco e per il gioco e lo sport**

Le aree Fc sono le aree per attrezzature e servizi di cui all'art. 3, comma 2, lett. c), del DM n.1444/1968. All'interno di tali aree per servizi sono consentite, le seguenti destinazioni d'uso:

- parchi;
- giardini ed aree attrezzate per il gioco;
- arredo urbano;
- impianti sportivi;
- servizi ed attrezzature di supporto quali chioschi e servizi igienici;
- locali strettamente connessi agli impianti quali bar e sale riunioni.

Nelle aree Fc l'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

If 2,0 mc/mq di cui non più del 50% per attrezzature coperte;

Altezze e distacchi si applicano in conformità a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite, osservando comunque i seguenti limiti massimi: H max 12,50 ml;

Rc 40%; le sistemazioni a parcheggio e le altre superfici pavimentate non dovranno interessare più del 10% dell'area.

Per impianti esistenti anteriormente all'adozione del P.I. i parametri di cui sopra sono aumentati del 25%.

#### **5. Fc - Aree con destinazione speciale**

Il PI individua e disciplina le seguenti aree per servizi ed attrezzature private ad uso collettivo.

##### **5.1 Aree per il golf**

Le aree per la formazione di spazi per la pratica del golf possono essere realizzate nelle aree agricole nell'area specificatamente indicata nella cartografia di PI: sono consentite le opere di movimento di terra e di disboscamento per la loro formazione nonché la



realizzazione di una club- house di volume non superiore a 1 500 mc e con altezza non superiore a 5 mt; è esclusa la realizzazione di alloggi di qualunque tipo.

## **5.2 Aree per il campeggio**

Nelle aree destinate a campeggio possono essere realizzate esclusivamente strutture destinate alla pratica suddetta cioè piazzole per l'installazione delle tende, spazi di parcheggio, impianti igienico sanitari e viabilità d'accesso alle piazzole stesse.

È inoltre consentita la realizzazione di un casello di controllo entrata-uscita con eventuale alloggio stagionale per il custode, di vani destinati alla ristorazione degli utenti quali cucina, dispensa, sala da pranzo e bar e spaccio alimentari e generi vari oltre a servizi igienici. Quanto indicato nel precedente paragrafo dovrà essere realizzato, di norma, in un unico corpo di fabbrica, di superficie non superiore a mq 200 e altezza non superiore a mt 4, con struttura e rivestimenti lignei e tetto in lamiera grecata testa di moro; in difformità a quanto indicato e in caso di ostanti situazioni altimetriche è consentita la suddivisione della struttura in due unità di cui una esclusivamente destinata a controllo dell'accesso e ad alloggio del custode.

Ogni intervento dovrà essere disciplinato da scheda norma del Piano degli Interventi. In tale schede norme hanno valore prescrittivo i parametri urbanistico-edilizi e le prescrizioni particolari mentre i riferimenti grafici hanno mero valore indicativo per la progettazione delle aree.

È comunque fatto salvo, qualora norma più restrittiva, quanto previsto dall'articolo 30 della L.R. 33/2002.

## **6. P - Aree per i parcheggi pubblici**

Le aree P sono le aree per parcheggi pubblici di cui all'art. 3, comma 2, lett. d), del DM n.1444/1968. I parcheggi sono realizzati, di norma, con intervento pubblico e ad un unico livello corrispondente al piano di campagna; è ammesso che, nel contesto di zone residenziali, possano essere realizzati con diversi livelli, avuto riguardo alla localizzazione e all'ambiente circostante.

E' consentita, in aggiunta alla quota di posti macchina pubblici, la realizzazione di posti macchina in uso esclusivo ai privati, in percentuale non superiore al 50% del totale e per periodi di durata non inferiore a 30 anni.

La localizzazione indicata negli elaborati di PI può essere modificata fino ad un massimo del 50% della superficie indicata in sede di approvazione dei relativi progetti, senza che ciò comporti variante al P.I.



I parcheggi del presente articolo, se edificati, debbono essere realizzati con strutture in legno, tetto a capanna o a padiglione con coperture in coppi o lamiera, preferibilmente senza pareti di tamponamento, o con chiusure di contorno traforate (grigliati in mattoni, graticci in legno, ecc.), di altezza (H) media all'intradosso non superiore a 2,4 m e pendenza del tetto non superiore al 40%.



## **Art. 8 - Aree agricole (A)**

Il P.I. individua e indica con la lettera “A” lo spazio rurale del territorio comunale in attuazione del PAT e lo considera quale zona territoriale omogenea “E” ai sensi del DM 1444/1968:

- Aree agricole produttive(AP);
- Aree agricole boscate(AB).

Le aree agricole comprendono anche alcune Aree con destinazione speciale non direttamente legate all’attività produttiva.

### **1. Disposizioni generali**

#### **1.1 Disciplina degli usi**

Fatte salve diverse limitazioni e nel rispetto dei limiti e delle modalità di cui al Titolo V della LR 11/2004 e s.m.i., sulle aree agricole produttive, sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- strutture agricolo-produttive (annessi rustici come silos, depositi, legnaie, fienili, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli; allevamenti civili (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, maneggi, ecc., allevamenti produttivi);
- case di abitazione realizzate con le modalità stabilite dalla normativa regionale in materia;
- edifici residenziali;
- serre mobili come definite dalla DGRV172/2010;
- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali, canali, opere di idraulica, derivazioni d’acqua e simili);
- interventi per attività pubbliche o di interesse pubblico compatibili con le funzioni di presidio e salvaguardia dell’ambiente rurale;
- attrezzature sportive ad esclusivo uso privato;
- attività agrituristiche;
- attività florovivaistica nel rispetto della LR n.19/1999 es.m.i.;
- impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- attività in zona impropria confermate o da confermare anche con scheda puntuale.

In tutte le aree non sono ammessi:

- le attività di cava e le miniere a cielo aperto, le industrie estrattive, le discariche e qualsiasi deposito non strettamente attinente all’attività agricola;
- insediamenti di tipo agro-industriale.



E' consentito il cambio di destinazione d'uso esclusivamente per gli annessi agricoli individuati nell'elaborato grafico di PI. In caso di demolizione e ricostruzione, gli interventi potranno prevedere anche la ridefinizione del sedime originario in accorpamento al fabbricato principale, garantendo, nel caso di demolizione e ricostruzione, una sovrapposizione minima del 50%.

### **1.2 disciplina degli interventi**

Gli interventi sul territorio agricolo produttivo sono disciplinati dagli articoli 43, 44 e 45 della LR n.11/2004 e s.m.i., e, ferme restando le eventuali ulteriori precisazioni stabilite nelle presenti NTO, sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza o a strutture agricolo-produttive così come definite dalla Giunta Regionale con l'apposito Atto di Indirizzo ai sensi dell'art.50, co.1, lett. d), della LRn.11/2004.

All'atto del rilascio dei permessi di costruire le nuove edificazioni ad uso abitativo e per strutture agricolo-produttive, sono istituiti - a cura del richiedente - i vincoli di non edificazione e di destinazione d'uso secondo quanto stabilito dall'art.45 della LR 11/2004 e s.m.i.

La realizzazione e/o trasformazione dei manufatti in zona agricola è soggetta alle indicazioni/prescrizioni contenute nell'elaborato 8 "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" del PI.

Tutte le nuove costruzioni in zona agricola non potranno avere altezza superiore a 7,50 mt.

Gli ampliamenti dovranno avvenire, di norma, senza aumentare l'altezza esistente. Solo in caso di recupero ai fini abitativi del sottotetto l'altezza massima potrà essere superiore nella misura minima necessaria per rendere abitabile il sottotetto, comunque con altezza massima finale non superiore a 9,00mt.

**Nuove abitazioni.** Le nuove edificazioni ad uso abitativo dovranno essere realizzate secondo le vigenti disposizioni regionali, ed avere altezza massima di 2 piani abitabili (mt 7,50).

L'analisi del contesto prevista dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" dovrà comprendere un'area estesa ad un raggio di almeno ml

100 dall'intervento al fine di garantire la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio ed il mantenimento dei coni visuali, nonché la rispondenza ai



caratteri del sistema ambientale e la conservazione delle invarianti di tipo ambientale e paesaggistico individuate dal PAT.

**Abitazioni esistenti.** Sugli edifici residenziali esistenti in zona agricola sono consentiti tutti gli interventi compatibili con il grado di tutela dell'edificio, se indicato, e nel rispetto delle vigenti indicazioni regionali. Ai sensi dell'art. 44comma5 della LR 11/2004 e s.m.i., è consentito l'ampliamento di edifici esistenti da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. Comprensivi dell'esistente.

**Strutture agricolo-produttive.** La realizzazione e l'ampliamento di nuove strutture agricolo- produttive sono soggetti ai seguenti specifici limiti:

- Dc: 5 mt dai confini di proprietà da elevarsi a 10 mt per le stalle;
- 50 mt dal limite di altri tessuti o zone di PI;
- Df in generale 10 mt dai fabbricati o in aderenza con le seguenti specificazioni:
- 30 mt per le stalle dalle abitazioni;
- 200 mt da cisterne, prese d'acqua, ecc.

Le richieste di Permesso di costruire devono essere accompagnate da un'analisi del paesaggio agrario nel cui ambito si trova l'area di intervento, estesa ad un raggio di almeno ml 100 e da uno studio e un progetto di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio ed il mantenimento dei cono visuali, nonché la rispondenza ai caratteri del sistema ambientale e la conservazione delle invarianti di tipo ambientale e paesaggistico individuate dal PAT.

**Strutture agricole-produttive non più utilizzate**

1. Con l'obiettivo di garantire il miglior utilizzo dei volumi esistenti in zona agricola, sui manufatti specificatamente individuati negli elaborati cartografici di PI, è consentito il cambio d'uso a residenza. Al fine di consentire un adeguato accorpamento dei manufatti, gli interventi di trasformazione edilizia associati al cambio d'uso, potranno prevedere anche la demolizione e ricostruzione del sedime originario in accorpamento ad altri manufatti esistenti o la modifica del sedime garantendo comunque una sovrapposizione minima del 50% con il fabbricato originario.
2. Le nuove residenze dovranno essere realizzate nel rispetto delle normative edilizie e sanitarie vigenti e delle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale. Esse dovranno altresì garantire i requisiti di allacciamento e/o scarico previsti dalle vigenti disposizioni utilizzando, in alternativa, sistemi e impianti autonomi. In particolare dovrà essere



garantito l'accesso e i collegamenti alla pubblica via senza nessun impegno da parte dell'Amministrazione Comunale a garantire o eseguire tali opere.

3. Per richiedere il cambio d'uso degli immobili è necessario presentare apposita richiesta accompagnata da dati sulla consistenza dello stato di fatto, da relazione che attesti la "non funzionalità" dell'immobile nei confronti dell'attività dell'azienda agricola e la descrizione del progetto richiesto.

4. Gli uffici redigono apposita istruttoria per la verifica della rispondenza dei parametri con le disposizioni del piano. In tal senso vengono ritenuti istruibili solo gli immobili agibili. Nel caso di istruttoria positiva, la conseguente variante allo strumento urbanistico sarà subordinata alla sottoscrizione di accordo pubblico privato, per la valutazione della valorizzazione immobiliare conseguibile e del relativo contributo straordinario di urbanizzazione. Nella relativa Scheda verranno inserite le eventuali prescrizioni emerse in sede di istruttoria (demolizione con ricostruzione, altezze massime, volume da recuperare, interventi di riordino, sistemazioni esterne, etc.). Il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato ad apposita convenzione.

5. Con la riconversione degli annessi rustici non più funzionali al fondo è vietato costruire nuovi annessi rustici nel fondo di riferimento.

6. L'articolo 44 bis della legge urbanistica regionale 11/2004, introdotto dalla legge regionale 25 luglio 2019, n. 29, consente altresì il cambio d'uso di manufatti agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, in strutture per finalità di locazione turistica o per finalità di classificazione come dipendenza di albergo diffuso.

**Allevamenti intensivi.** L'ampliamento e la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi, così definiti dall'art. 44 della LR 11/2004, sono soggetti alla disciplina degli Atti di indirizzo previsti nella DGR 856 del 15 maggio 2012.

**Manufatti minori.** Ai sensi dell'art. 44, comma 5 ter della LR n. 11/2004 e s.m.i., è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

Tali manufatti sono ammessi, con esclusione delle aree agricole con destinazione speciale, esclusivamente qualora sia dimostrato che il fondo non ne sia già dotato. È consentita la realizzazione di 1 manufatto per ogni fondo costituito anche da più mappali contigui o, se separati, distanti tra loro (mappali) meno di 200 mt, aventi superficie complessiva (dei mappali) non inferiore a mq 2000 e con le seguenti limitazioni:

- superficie coperta massimo mq 35;
- altezza massima ml 3,50;
- non sono consentiti nuovi accessi dalla viabilità pubblica;
- non sono consentite canne fumarie e in generale allacciamenti ai pubblici servizi;



- essere realizzati a quota inferiore a mt. 1000,00 slm;
- non sono consentite opere di fondazione ad esclusione di sottofondo in cls con spessore massimo di 15 cm ed esteso al solo sedime dei tamponamenti perimetrali del manufatto.
- È consentito la realizzazione di un piccolo wc, delle dimensioni massime di mq 3.00, con l'obbligo di adeguarlo ad un sistema fognario nel rispetto della normativa vigente e alle direttive del Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.) di cui all'art. 12 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale".

Se il medesimo proprietario possiede più fondi, ai fini dell'applicazione della presente norma, questi devono distare tra loro non meno di 600,00 mt. in linea d'aria.

**Serre.** Le serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, dovranno essere realizzate con le modalità costruttive stabilite dagli allegati tecnici alla D.G.R.V. n. 172 in data 03/02/2010. Una volta esaurita la finalità per la quale sono state realizzate, le serre fisse devono essere rimosse e non è ammesso un diverso utilizzo né il cambio di destinazione d'uso del relativo volume/superficie.

**Depositi legna.** In zona agricola sono sempre consentiti senza titolo edilizio e senza autorizzazione paesaggistica, depositi non permanenti per la legna se realizzati con le seguenti caratteristiche:

- catasta di legna poggiata direttamente sul terreno (o sollevata da sostegni mobili);
- copertura in lamiera o telo impermeabile semplicemente appoggiata sulla catasta di legname;

I depositi legna così realizzati non costituiscono volume urbanistico e non necessitano di alcuna comunicazione e/o autorizzazione edilizia.

E' consentita la realizzazione di legnaie a servizio di edifici esistenti con destinazione residenziale, come definite dall'art. 4 punto 9 del nuovo REC;

**Capanni da caccia.** In zona agricola è consentita la realizzazione di capanni da caccia (strutture) ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali con speciale attenzione ai materiali e modalità costruttive ivi contenute.



### **1.3 Edificazione diffusa**

Il PI, in attuazione dell'art. 36 del PAT, riporta le aree di "Edificazione diffusa" in zona agricola. All'interno di tali aree è sempre consentita la destinazione residenziale degli edifici esistenti.

Nelle aree di "Edificazione diffusa" non è consentita la realizzazione di nuovi edifici se non nei lotti specificamente individuati negli elaborati cartografici di PI, mentre è comunque consentita la realizzazione di manufatti minori con le caratteristiche dimensionali e costruttive di cui all'art. 8 delle presenti NTO con la possibilità di destinazioni accessorie alla residenza.

## **2. Aree agricole Boscate (AB)**

Le aree Agricole Boscate (AB) sono costituite da zone boscate di proprietà comunale e privata nelle quali la funzione del bosco è associata alla protezione dell'ambiente e al mantenimento della stabilità dell'ecosistema.

Per tali aree, valgono le disposizioni e definizioni della "Legge Regionale Forestale" 13 settembre 1978, n. 52 (BUR n. 43/1978) e successive modifiche e integrazioni.

All'interno di tali aree, fino all'approvazione del piano paesaggistico previsto dal D.lgs 42/2004, valgono le disposizioni del Titolo I della Parte terza dello stesso D.lgs 42/2004. La gestione del patrimonio boschivo dovrà svolgersi secondo le indicazioni di dettaglio a scala catastale contenute nelle disposizioni del Piano di riordino previsto dalla L.R. 25/1997.

Nelle aree agricole Boscate, sono comunque ammessi interventi di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali-forestali, canali, opere di difesa idraulica, derivazioni d'acqua e simili);

## **3. Aree agricole con destinazione speciale. Piste da sci**

Il PI individua sul territorio rurale le Aree per le piste da sci quale destinazione speciale non direttamente collegate all'attività agricola. Tali aree sono disciplinate dalle seguenti specifiche disposizioni.

Le piste per la pratica dello sci alpino e nordico possono essere realizzate in conformità alle vigenti disposizioni regionali. All'interno di tali aree sono consentite le opere di movimento di terra e di disboscamento per la loro formazione nonché la realizzazione dei manufatti indispensabili alla gestione delle piste quali stazioni di arrivo e partenza di impianti di risalita, biglietterie, punti di ristoro, nonché depositi di attrezzature tecniche, macchinari e materiali d'uso, ecc, la cui superficie non deve superare i 50 mq netti.



I manufatti dovranno essere realizzati preferibilmente in legno e in conformità con le normative di livello superiore e con gli altri vincoli e limitazioni previsti dal presente PI. In corrispondenza dei tracciati è vietata ogni attività che comporti la loro ostruzione come l'edificazione, il rimboschimento, la creazione di recinti recinzioni, ecc.; sono consentiti per contro, ma non durante la stagione sciistica, gli accumuli di materiali, quali depositi di legna-legnatico non permanenti, ecc.

#### **Art. 9 – Disposizioni specifiche per le attività commerciali**

Il P.I. conferma le previsioni di strutture di vendita esistenti e le disposizioni previste dalle leggi vigenti in materia ed in particolare la L.R. 50/2012.

1. In ottemperanza all'art. 2 del Regolamento regionale in materia previsto dalla LR 50/2012, l'insediamento di grandi strutture di vendita e di medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1 500 mq è così disciplinato:
  - le medie strutture di vendita con superficie di vendita superiori a 1 500 mq sono consentite nei soli tessuti produttivi già dotati di adeguata viabilità, accessi e aree per parcheggi;
  - per le sue caratteristiche, sul territorio comunale non è consentito l'insediamento di grandi strutture con superficie di vendita superiori a 2.500 mq.

Sono comunque fatte salve le deroghe previste dalla LR 50/2012 e le medie strutture di vendita esistenti.

2. Le dotazioni pertinenziali e di standard delle strutture di vendita, nonché i requisiti ambientali e viabilistici sono stabiliti dalla LR 50/2012 e relativo Regolamento di attuazione.



## **Art. 10 – Aree per la mobilità**

Le “Aree per la mobilità”, e le relative fasce di rispetto, sono destinate alle opere stradali (realizzazione ex novo ed allargamenti); su tali aree potranno essere realizzati interventi di arredo stradale e segnaletica, e, quando non esplicitamente vietato dalle presenti norme, impianti tecnologici, parcheggi a raso, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità.

### **1. Classificazione delle strade**

Il PI, per quanto di competenza, stabilisce la classificazione delle strade esterne ai centri abitati con riferimento al Nuovo Codice della Strada.

### **2. Opere sulla viabilità**

Il PI prevede la realizzazione di nuove strade e la riqualificazione/ampliamento di quelle esistenti così come individuato negli elaborati cartografici.

Nella progettazione di nuove strade e/o riqualificazione di quelle esistenti, si dovrà far riferimento al Nuovo Codice della Strada (d.l.gs. 30/04/1992 n. 285 e successive modifiche ed integrazioni e relativo Regolamento per l’esecuzione approvato con DPR. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni), nonché al DM 5 novembre 2011, recante “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”.

Gli interventi sulla mobilità sono preordinati all’acquisizione diretta delle aree limitrofe necessarie all’opera così come definite nelle fasi di progettazione. Le aree saranno acquisite da parte dell’amministrazione comunale, secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.

Nel caso di trasformazione degli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale (interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione) l’Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti stradali entro una fascia di 20 mt senza che ciò comporti variante di PI. Potranno essere eseguiti: lavori di rettifica, sistemazione e ampliamento della rete stradale esistente così come la realizzazione di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili che potranno essere previsti e/o eseguiti fuori della sede indicata, entro una fascia di m 20 di larghezza su ambo i lati della strada o pista, senza che ciò comporti variante al PI.

Il fondo della viabilità pubblica, comprese le strade vicinali, potrà essere realizzato con materiale permanente tipo asfalto, cemento, ciottolato annegato nel cemento, porfido, lastre di pietra.



Il fondo delle strade private, anche di accesso ai fondi agricoli, potrà essere pavimentato con cemento solo per i tratti in curva e/o in forte pendenza.

All'interno dei tessuti residenziali storici le corti, gli slarghi e i marciapiedi, sia su area pubblica che privata, dovranno essere pavimentati con materiali tipici della ruralità, del tipo in sasso annegato nel calcestruzzo (tipo ciottolato) o porfido, o lastre in pietra locale. In ogni caso si dovrà aver particolare riguardo alla raccolta e regimazione delle acque piovane, nonché al preventivo ottenimento del titolo edilizio e delle autorizzazioni forestale (in zona soggetta al vincolo idrogeologico) e paesaggistica (in zona soggetta al vincolo paesaggistico).

### **3. Percorsi ciclo - pedonali**

I percorsi ciclo-pedonali consentono una migliore accessibilità alle attrezzature pubbliche nonché il collegamento tra le componenti del sistema insediativo e tra questi e l'area agricola: è fatto divieto alla loro occlusione parziale o totale in assenza di un progetto esecutivo predisposto dal Comune al fine di conseguire la pubblica utilità.

I percorsi ciclo-pedonali di nuova realizzazione devono tenere conto delle direttive e dei criteri regolamentati dalla D.G.R. n. 8018 del 27/12/91 s.m.i. e art. 75 del DM n. 156 del 22/04/90 e s.m.i. La viabilità pedonale e ciclabile, quando non specificatamente indicata nei cartogrammi di PRG, potrà essere realizzata in conformità alle normative regionali in materia e realizzate con le procedure relative alle opere pubbliche, di preferenza all'interno delle fasce di rispetto stradale; in casi particolari essa potrà essere realizzata su aree private con l'autorizzazione dei proprietari ed in diritto di superficie. In particolare la pista ciclabile di previsione sarà completata in direzione Campogrosso, utilizzando percorsi e viabilità esistenti.



## CAPO 2 - DISCIPLINA DELLE REGOLE PER GLI INTERVENTI

### Art. 11 – Tipologie di Intervento

#### 1. Disposizioni generali

Sul territorio sono previsti gli interventi definiti nell'art.3 del DPR 308/2001 (Testo unico per l'edilizia) con le seguenti ulteriori specificazioni relative alle indicazioni riportate negli elaborati grafici del PI.

##### 1.1 Nuova edificazione

Il perimetro indicato in cartografia definisce la sagoma massima entro cui realizzare i nuovi manufatti. Le altezze massime relative a tali perimetri, quando non specificamente indicato in cartografia, sono quelle del tessuto in cui ricade l'intervento.

##### 1.2 Ampliamento

Gli interventi in ampliamento di fabbricati esistenti sono indicati nella cartografia di PI come:

**Ampliamento in sopraelevazione.** Intervento relativo all'ampliamento, in altezza, compreso all'interno del sedime dell'edificio esistente.

Nella sopraelevazione l'altezza massima consentita è quella prevista per il tessuto in cui ricade l'intervento.

Quando indicato, con apposito simbolo in cartografia 1:1.000, l'altezza massima della sopraelevazione potrà raggiungere quella dell'edificio esistente indicato.

**Ampliamento del sedime.** Intervento relativo all'aumento della Superficie coperta (Sc) dell'edificio esistente indicato in cartografia con il simbolo di "Nuova edificazione". Nell'ampliamento di sedime vanno rispettate le distanze e le altezze massima previste per il tessuto in cui ricade l'intervento. Quando indicato, con apposito simbolo in cartografia 1:1.000, l'altezza massima dell'ampliamento potrà corrispondere a quella dell'edificio esistente indicato.

##### 1.3 Demolizione

Gli interventi di demolizione riguardano l'eliminazione dei manufatti incompatibili quali superfetazioni o corpi di fabbrica incongrui di cui si prevede, in genere, la demolizione senza possibilità di alcuna ricostruzione se non altrimenti indicato. Gli interventi di demolizione dovranno prevedere la completa eliminazione del corpo di fabbrica.



Quando specificamente indicato, la demolizione del volume esistente può essere propedeutica alla realizzazione della nuova edificazione. Se previsto dalle altre norme, il recupero del volume demolito, se regolare sotto l'aspetto edilizio-urbanistico, potrà avvenire attraverso l'istituto del credito edilizio.

#### **1.4 Cambio d'uso a residenza**

Intervento sui fabbricati esistenti, che prevede il cambio dalla destinazione d'uso esistente alla destinazione residenziale (compresi gli accessori).

Le nuove residenze dovranno essere realizzate nel rispetto delle normative edilizie e sanitarie vigenti e delle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale. Esse dovranno altresì garantire i requisiti di allacciamento e/o scarico previsti dalle vigenti disposizioni utilizzando, in alternativa, sistemi e impianti autonomi. In particolare dovrà essere garantito l'accesso e i collegamenti alla pubblica via senza nessun impegno da parte dell'Amministrazione Comunale a garantire o eseguire tali opere.

#### **1.5 Cambio destinazione d'uso strutture alberghiere**

Il cambio di destinazione d'uso delle strutture alberghiere insediate nel Comune è consentito sulla base dei criteri fissati dalla Giunta Comunale con Delibera n. 115 del 20.10.2021.

### **2. Edifici/Insediamenti di pregio**

In attuazione e specificazione dell'art. 41 del PAT il PI definisce gli obiettivi principali per la tutela del patrimonio edilizio di valore insediativo-paesaggistico o storico-artistico dell'intero territorio e soprattutto all'interno dei tessuti Residenziali Storici (RS). A tal fine, il PI individua negli elaborati grafici e nell'elaborato "Regole di dettaglio" gli edifici e i relativi gradi di tutela.

Gli interventi su tali edifici dovranno essere conformi agli obiettivi principali di tutela relativi alla tipologia indicata e a quelli particolari descritti nella specifica scheda. Al fine di comprovare la rispondenza dell'intervento agli obiettivi di tutela, i progetti edilizi dovranno contenere adeguata documentazione grafica e fotografica che descriva gli elementi oggetto della trasformazione edilizia.

Con riferimento alle definizioni dell'art. 3 del DPR 380/2001, le tipologie di intervento ammesse, dovranno risultare conformi ai gradi di tutela attribuiti dalle presenti NTO e rispettare quanto di seguito riportato.



Ferme restando le limitazioni dei punti successivi, sugli edifici soggetti a tutela individuati è comunque consentita:

- la possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario, nel rispetto della L.R. 12/1999 e s.m.i.;
- la possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- la possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml.2,40;
- la possibilità di ricavare più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Il PI, potrà, con specifica Variante e previo adeguata documentazione delle caratteristiche dell'edificio, modificare il grado di tutela indicato e/o individuare materiali e forometrie per gli interventi.

Con lo stesso obiettivo di aumentare la qualità dei tessuti Residenziali Storici (RS) i manufatti accessori (tettoie, garage, ecc.) in stato di cattiva conservazione e/o realizzati con materiali non consoni al contesto, potranno essere demoliti e ricostruiti, previo presentazione di progetto di complessivo riordino del contesto in cui sono inseriti e secondo le tipologie e con l'utilizzo dei materiali indicati nel Prontuario allegato al PI.

Sugli edifici diversi da quelli soggetti a grado di tutela 1 e 2 descritti di seguito, sono ammessi interventi di isolamento termo-acustico mediante cappotto esterno, pacchetto isolante del coperto ed anche la realizzazione di canne fumarie in muratura a ridosso di pareti esterne, purché rivestite con materiale similare, anche per tipologia di applicazione, a quella esistente sulla parete interessata.

### **2.1 Grado di tutela 1. Edifici di valore storico monumentale**

La simbologia riportata in cartografia individua gli edifici di notevole valore storico, artistico o ambientale di cui interessa la tutela di tutto o di parte dell'edificio.

Gli interventi su tali edifici dovranno tendere al ripristino dei valori originali e ogni modificazione dovrà avvenire con i metodi e le cautele del restauro.



Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Su tali edifici non si potranno modificare:

- le facciate e gli elementi originari, gli andamenti dei tetti, nonché l'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.);
- le strutture portanti originarie, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.) ed eventuale loro potenziamento secondo i principi del restauro;
- i caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- le aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- le aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.);
- gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino.

## **2.2 Grado di tutela 2. Edifici di valore paesaggistico**

La simbologia riportata in cartografia riguarda gli edifici ai quali viene riconosciuto un intrinseco valore di inserimento nel paesaggio anche urbano e/o di centro storico. Su tali edifici gli interventi di seguito elencati potranno essere modificati previa idonea proposta progettuale validata dagli uffici comunali, che illustri l'intervento anche alla luce degli edifici contermini e dell'ambito di contesto, documentando il risultato a cui si arriva:

- il sedime del corpo di fabbrica individuato;
- la sagoma del fabbricato individuato (compresa la linea di gronda e di colmo delle coperture);
- i prospetti dell'edificio (disegno delle facciate, dimensione e forme delle finestre e delle porte esterne);
- gli elementi architettonici presenti (cornici di gronda e delle finestre e porte, stemmi, chiavi di arco, ecc.);
- i materiali di cui è costituito l'edificio, fatta salva la possibilità di sostituire gli elementi in calcestruzzo con altri in legno, pietra o metallo e per le coperture la possibilità di sostituire i coppi tradizionali con tegole simil coppo incotto.



La validazione delle proposte progettuali da parte degli uffici comunali si baserà sul rapporto tra l'intervento e il contesto in cui ricade, con particolare attenzione agli allineamenti e alle forometrie, ai sedimi e agli ingombri, alle vedute e ai materiali impiegati. Sono molti gli edifici che concorrono a caratterizzare il paesaggio, con ancora numerose testimonianze di un'architettura tradizionale, di interesse storico, frutto della stretta relazione tra la residenza e l'ambiente. Questa interazione tra uomo e territorio esprime una serie di valori culturali legati non solo alle tradizioni locali, ma anche e soprattutto alle tecniche architettoniche e costruttive dei secoli scorsi. Tale patrimonio edilizio costituisce altresì, sia per il consistente numero di edifici che per la molteplicità di forme, un'importante risorsa per l'intera comunità.

Eventuali opere di isolamento termo-acustico del coperto mediante pacchetto isolante che modifichi le linee di gronda e/o di colmo potranno essere eseguite solamente su edifici isolati. Per gli altri edifici, in cortina, in agglomerati, o in nuclei che siano, il pacchetto isolante dovrà essere eseguito senza modificare le linee di gronda e di colmo o, in alternativa, eseguito per tutte le unità immobiliari interessate dalle linee di gronda e/o di colmo. Le modifiche ai prospetti e ai materiali di cui è costituito l'immobile, sono ammesse solo nel caso in cui le modifiche apportate siano conformi agli obiettivi principali di tutela relativi alla tipologia attribuita al fabbricato dallo strumento urbanistico, e che costituiscono una miglioria delle condizioni vetuste in cui versa lo stesso immobile. I progetti edilizi dovranno contenere adeguata documentazione grafica e fotografica, descrittiva degli elementi oggetto della trasformazione edilizia.

### **2.3 Grado di tutela 3. Edifici di valore insediativo**

La simbologia riportata in cartografia riguarda gli edifici ai quali viene riconosciuto un valore rispetto alla struttura, alla forma e alle dimensioni del centro storico o del paesaggio in cui sono inseriti. Per tali edifici gli interventi di seguito elencati potranno essere modificati previa idonea proposta progettuale validata dagli uffici comunali, che illustri l'intervento anche alla luce degli edifici contermini e dell'ambito di contesto, documentando il risultato a cui si arriva:

- il sedime del corpo di fabbrica individuato;
- la sagoma del fabbricato individuato (compresa la linea di gronda e di colmo delle coperture).

La validazione delle proposte progettuali da parte degli uffici comunali si baserà sul rapporto tra l'intervento e il contesto in cui ricade, con particolare attenzione agli allineamenti e alle forometrie, ai sedimi e agli ingombri, alle vedute e ai materiali



impiegati. Sono molti gli edifici che concorrono a caratterizzare il paesaggio, con ancora numerose testimonianze di un'architettura tradizionale, di interesse storico, frutto della stretta relazione tra la residenza e l'ambiente. Questa interazione tra uomo e territorio esprime una serie di valori culturali legati non solo alle tradizioni locali, ma anche e soprattutto alle tecniche architettoniche e costruttive dei secoli scorsi. Tale patrimonio edilizio costituisce altresì, sia per il consistente numero di edifici che per la molteplicità di forme, un'importante risorsa per l'intera comunità.

#### **2.4 Per entrambe le categorie di edifici di cui ai punti 2.2 e 2.3 precedenti:**

Grado di tutela 2. Edifici di valore paesaggistico e di Grado di tutela 3. Edifici di valore insediativo, è ammessa, solamente su edifici isolati, in caso di provata pericolosità dell'immobile, causa cedimenti strutturali, orizzontali e/o verticali, tali da non permettere un riutilizzo dell'immobile, senza un intervento integrale di demolizione e ricostruzione, qualora il proprietario non intenda ricostruire l'immobile stesso, la sola demolizione senza ricostruzione, previo rilascio del titolo edilizio permesso di costruire.

### **Art. 12 – Regole prestazionali per gli interventi**

Gli interventi edilizi sono soggetti alle norme prestazionali riportate di seguito. Tali norme fissano i risultati da perseguire nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie in funzione del tipo di intervento. L'assolvimento delle prestazioni richieste per ciascun requisito è dovuto ai fini del conseguimento del titolo abilitativo. Le tabelle riportano le prestazioni articolate per tipo di intervento e per destinazione d'uso. Esse vanno lette con le precisazioni di seguito riportate.

#### **1. Tipi di intervento**

Le norme prestazionali riportate nelle tabelle sono organizzate con riferimento agli interventi come definiti e regolamentati dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali. Gli interventi per cui si definiscono le prestazioni riguardano:

- nuova edificazione;
- demolizione e ricostruzione;
- ampliamento;
- ristrutturazione;
- cambio di destinazione d'uso.



## **2. Tipologie delle prestazioni**

Le prestazioni riportate nelle tabelle, assumono la:

- forma quantitativa: con l'indicazione del testo in “xxx”, (sottolineato), che definisce le prestazioni nella forma dell'indicazione numerica;
- forma discorsiva: con l'indicazione del testo in “xxx” (corsivo), che definisce le prestazioni nella forma dell'enunciato di azioni e comportamenti progettuali da tenere affinché l'intervento persegua l'esito espresso dal requisito.

## **3. Tipologie dei requisiti**

I requisiti, a loro volta, possono essere di due tipi:

- requisiti obbligatori: che devono essere assolti ai fini dell'acquisizione del titolo abilitativo;
- requisiti volontari: che possono essere considerati in merito ai possibili incentivi previsti.

## **4. Verifica delle prestazioni**

Con riferimento ai tipi di prestazioni indicate, il progettista per le:

- prestazioni quantitative: dichiara la conformità del progetto ai requisiti che si esprimono tramite livelli prestazionali quantitativi;
- prestazioni discorsive: dimostra negli elaborati di progetto la conformità ai requisiti:
  - in una circostanziata relazione tecnico-illustrativa, che documenti analiticamente, con riferimento ai singoli requisiti e prestazioni, le azioni progettuali condotte e le soluzioni adottate, e gli elaborati specifici di progetto in cui queste si evidenziano ;
  - in un'adeguata serie di elaborati, dimostrativi della congruità del progetto ai fini delle prestazioni richieste;

Le verifiche riguardano sia il progetto, sia l'opera ultimata e dovranno essere svolte dal responsabile del procedimento durante il processo di autorizzazione.



INTERVENTI RESIDENZIALI		ESIGENZE DI QUALITA' URBANA					
		ESIGENZA 1.					
		Conservazione/miglioramento di inserimento degli edifici nel contesto e della qualità degli spazi pubblici					
Prestazione quantitativa Prestazione qualitativa		Requisito 1.1 POT. EDIF.  requisito OBBLIGATORIO Prestazione richiesta: PR.1.1	Requisito 1.2ALTEZZA MASSIMA  requisito OBBLIGATORIO Prestazione richiesta: PR.1.2	Requisito 1.3 RAPPORTO COL LOTTO  requisito OBBLIGATORIO Prestazione richiesta: PR.1.3	Requisito 1.4 POSTI AUTO PRIVATI  requisito OBBLIGATORIO Prestazione richiesta: PR.1.4	Requisito 1.5 RECINZIONI  Requisito OBBLIGATORIO Prestazione richiesta: PR.1.5	
NUOVA EDIFICAZIONE	su lotto libero	<u>Come indicato in cartografia</u>	Come indicato nelle NTO per i diversi tessuti o negli elaborati grafici in relazione alle indicazioni specifiche sugli edifici	<u>Ds: H/2 (min 5mt) con riferimento all'art. 3 lett. O di queste NTO.</u>  <u>Dc: H/2 (min 5mt) È ammessa la costruzione a confine di proprietà, se, sul confine, preesiste una parete non finestrata. La distanza dai confini potrà risultare inferiore a quella minima ammissibile, purché venga rispettato il distacco tra fabbricati, previo accordo tra confinanti, mediante convenzione da registrare presso l'ufficio registro, con trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.</u>	Ai sensi dell'Art. 2 della L. 122/89, nel caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione o, di ristrutturazione con aumento delle unità immobiliari, deve essere costituita una dotazione di parcheggi privati, da realizzarsi all'interno della costruzione (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto o, ancora, su aree attigue non facenti parte del lotto purché ad esso asservite con vincolo permanente di destinazione. <u>La dotazione di parcheggi privati è quella prevista al successivo art. 12.</u>	Vedi art. 44-74 Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.  <i>Le recinzioni verso lo spazio agricolo dovranno essere caratterizzate dalla vegetazione.</i>	
	ricostruzione						
AMPLIAMENTI	in pianta	Come indicato nelle NTO per i diversi tessuti o negli elaborati grafici in relazione alle indicazioni specifiche sugli edifici.					<u>Df: min10mt .Sono ammesse costruzioni in aderenza di fabbricati preesistenti con pareti non finestrate, sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo. Per maggiori altezze è richiesto il consenso del confinante; o di una specifica convenzione. E' altresì obbligatoria la sottoscrizione degli elaborati di progetto da parte dei proprietari confinanti</u>
	in sopraelevazione						
RISTRUTTURAZIONE		Volume esistente		<u>Sono consentite le distanze esistenti</u>			
CAMBIODESTINAZIONED'USO	con opere	Non richiesto	Non richiesto	Non richiesto	Vedi prestazioni richieste per la nuova destinazione	Non richiesto	
	senza opere	Non richiesto	Non richiesto	Non richiesto		Non richiesto	



ESIGENZE AMBIENTALI					INTERVENTI RESIDENZIALI					
ESIGENZA 2. Permeabilità dei suoli	ESIGENZA 3. Risparmio e riuso delle acque			ESIGENZA 4. Risparmio energetico	Prestazione quantitativa <i>Prestazione qualitativa</i>					
Requisito 2.1 <b>SUPERFICIE PERMEABILE</b>  Requisito <b>OBBLIGATORIO</b> <b>Prestazione</b> <b>richiesta: PR.2.1</b>	Requisito 3.1 <b>USO DELLA RISORSA ACQUA</b>  Requisito VOLONTARIO Prestazione richiesta: PR.3.1	Requisito 3.2 <b>RECUPERO DELLA RISORSA ACQUA</b>  Requisito VOLONTARIO Prestazione richiesta: PR.3.2	Requisito 3.3 <b>RIUSO DELLA RISORSA ACQUA</b>  requisito VOLONTARIO Prestazione richiesta: PR.3.3	Requisito 4.1 <b>RIDUZION E EMISSIONI</b>  Requisito VOLONTARIO Prestazione richiesta: PR.4.1						
<u>Sup. Permeabile min.35% della Sf</u>  <i>Tale percentuale potrà essere ridotta fino ad un minimo del 15% se accompagnata da apposita relazione di compatibilità idraulica la quale dovrà dimostrare analiticamente che i sistemi di smaltimento previsti sono idonei a garantire il deflusso dei volumi delle acque meteoriche stimati secondo le ordinarie modalità di analisi delle precipitazioni.</i>  <i>La permeabilità della superficie va determinata come specificato nell'elaborato 5 "Prontuario per la qualità architettonica e ambientale degli interventi"</i>	<i>indicazione:</i>  Installazione di contatore di acqua potabile per ogni unità immobiliare	<i>indicazione:</i>  Installazione di cisterna o bacino di accumulo per la raccolta delle acque meteoriche da destinare ad usi non potabili. Per essere efficace la cisterna dovrà avere almeno una dimensione di Vol.  invaso = Sc  x 0.03 (mt).	<i>indicazione:</i>  Installazione di idonei dispositivi per riutilizzare l'acqua recuperata (rete doppia, ecc.)	<i>indicazione:</i>  Consumo di Energia Primaria annua dell'edificio di progetto adeguata alla <u>classe B (50 kWh/mq)</u>	su lotto libero	<b>NUOVA EDIFICAZIONE</b>				
					ricostruzione					
				Non richiesto	Non richiesto	Non richiesto	Non previsto		In pianta	<b>AMPLIAMENTII</b>
									in sopraelevazione	
					<b>RISTRUTTURAZIONE</b>					
					con opere	<b>CAMBIO DESTINAZIONE D'USO</b>				
					senza opere					



INTERVENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI DIREZIONALI		ESIGENZE DI QUALITA' URBANA				
		ESIGENZA 1. Conservazione/miglioramento di inserimento degli edifici nel contesto e della qualità degli spazi pubblici				
		Requisito 1.1 POT. EDIF.  requisito OBBLIGATORIO Prestazione richiesta: PR.1.1	Requisito 1.2ALTEZZA MASSIMA  requisito OBBLIGATORIO Prestazione richiesta: PR.1.2	Requisito 1.3 RAPPORTO COL LOTTO  requisito OBBLIGATORI O Prestazione richiesta: PR.1.3	Requisito1.4 POSTI AUTO PRIVATI  requisito OBBLIGATORI O Prestazione richiesta: PR.1.4	Requisito1.5 RECINZIONI  Requisito OBBLIGATORIO Prestazione richiesta: PR.1.5
Prestazione quantitativa Prestazione qualitativa						
NUOVA EDIFICAZIONE	su lotto libero	<u>Come indicato in cartografia</u>	Come indicato nelle NTO per i diversi tessuti o negli elaborati grafici in relazione alle indicazioni specifiche sugli edifici	<u>Ds: H/2 (min 5mt) con riferimento all'art. 3 lett. O di queste NTO.</u>	Ai sensi dell'Art. 2 della L. 122/89, nel caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione o, di ristrutturazione con aumento delle unità immobiliari, deve essere costituita una dotazione di parcheggi privati, da realizzarsi all'interno della costruzione (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto o, ancora, su aree attigue non facenti parte del lotto purché ad esso asservite con vincolo permanente di destinazione. <u>La dotazione di parcheggi privati è quella prevista al successivo art. 12.</u>	Vedi art. 44-74 Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.  <i>Le recinzioni verso lo spazio agricolo dovranno essere caratterizzate dalla vegetazione.</i>
	ricostruzione			<u>Dc: H/2 (min 5mt) È ammessa la costruzione a confine di proprietà, se, sul confine, preesiste una parete non finestrata. La distanza dai confini potrà risultare inferiore a quella minima ammissibile, purché venga rispettato il distacco tra fabbricati, previo accordo tra confinanti, mediante convenzione da registrare presso l'ufficio registro, con trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.</u>		
AMPLIAMENTI	in pianta	Come indicato nelle NTO per i diversi tessuti o negli elaborati grafici in relazione alle indicazioni specifiche sugli edifici.		<u>Df: min10mt .Sono ammesse costruzioni in aderenza di fabbricati preesistenti con pareti non finestate, sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo. Per maggiori altezze è richiesto il consenso del confinante; o di una specifica convenzione. E' altresì obbligatoria la sottoscrizione degli elaborati di progetto da parte dei proprietari confinanti</u>		
	in sopraelevazione		E' consentita l'altezza del fabbricato esistente	Non richiesto		
RISTRUTTURAZIONE		Volume esistente		Sono consentite le distanze esistenti		
CAMBIODESTINAZIONE D'USO	con opere	Non richiesto	Non richiesto	Non richiesto		Non richiesto
	senza opere	Non richiesto	Non richiesto	Non richiesto		Non richiesto



ESIGENZE AMBIENTALI				INTERVENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI DIREZIONALI	
ESIGENZA 2. Permeabilità dei suoli e microclima	ESIGENZA 3. Risparmio e riuso delle acque				
Requisito 2.1 SUPERFICIE PERMEABILE  Requisito OBBLIGATORIO <b>Prestazione richiesta: PR.2.1</b>	Requisito 3.1 USO DELLA RISORSA ACQUA  Requisito VOLONTARIO <b>Prestazione richiesta: PR.3.1</b>	Requisito 3.2 RECUPERO DELLA RISORSA ACQUA  Requisito VOLONTARIO <b>Prestazione richiesta: PR.3.2</b>	Requisito 3.3 RIUSO DELLA RISORSA ACQUA  requisito VOLONTARIO <b>Prestazione richiesta: PR.3.3</b>		
<u>Sup. Permeabile min.35% della Sf</u>  <i>Tale percentuale potrà essere ridotta fino ad un minimo del 15% se accompagnata da apposita relazione di compatibilità idraulica la quale dovrà dimostrare analiticamente che i sistemi di smaltimento previsti sono idonei a garantire il deflusso dei volumi delle acque meteoriche stimati secondo le ordinarie modalità di analisi delle precipitazioni.</i>	<i>indicazione:</i>  Installazione di contatori per i consumi	<i>indicazione:</i>  Installazione di cisterna o bacino di accumulo per la raccolta delle acque meteoriche da destinare ad usi non potabili. Per essere efficace la cisterna dovrà avere almeno una dimensione di <u>Vol. in vaso = Sc x 0.03(mt).</u>	<i>indicazione:</i>  Installazione di idonei dispositivi per limitare l'uso di acqua. Installazione di idonei dispositivi Per riutilizzare l'acqua recuperate (rete doppia, ecc.)	su lotto libero	NUOVA EDIFICAZIONE
ricostruzione					
In pianta				AMPLIAMENTII	
in sopraelevazione					
RISTRUTTURAZIONE					
Non richiesto				con opere	CAMBIO DESTINAZIONE D'USO
Non richiesto				senza opere	



## **CAPO 3 - DISCIPLINA DELLE PROCEDURE**

### **Art. 13 – Intervento Edilizio Diretto (IED)**

#### **1. Disposizioni generali**

L'Intervento Edilizio Diretto (di seguito IED) rappresenta la procedura di approvazione dei progetti di trasformazione edilizia a cui sono soggette le parti edificate o i lotti non edificati quando consentito. La procedura dell'IED si applica:

- sui lotti già edificati;
- su nuovi lotti;
- sui lotti liberi delle aree soggette a PUA;
- sui lotti delle Schede ED dell'elaborato 5 "Regole di dettaglio".

L'IED è soggetto al rilascio di provvedimento amministrativo (SCIA, Permesso di costruire, ecc.) ai sensi delle vigenti norme. Il rilascio del singolo provvedimento è subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), questa riguarderà, oltre a tutte le parti dell'edificio interessato dall'intervento, anche le parti esterne degli edifici perimetrali o circostanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), come facenti parte di un organismo unitario, per verificare la "compatibilità" delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificato circostante.

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

Nei casi previsti dalla legge ed in funzione del tipo di intervento, dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione, calcolati secondo le vigenti disposizioni.

#### **2. Interventi sui lotti già edificati**

Sui lotti già edificati dei tessuti con la procedura dell'IED, sono consentiti gli interventi di:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione;
- ampliamento;
- demolizione e ricostruzione;
- cambio di destinazione d'uso;



- frazionamento del lotto libero ai fini edificatori.

Gli interventi con riferimento alle presenti NTO, sono da progettarsi tenendo presente quanto segue:

- le indicazioni dimensionali e prescrizioni particolari riportate nelle “Tabelle allegate”;
- le indicazioni funzionali relative ai Tessuti e contenute nella “Disciplina degli usi”;
- i requisiti obbligatori e volontari contenuti nelle “Norme prestazionali degli interventi”;
- le indicazioni contenute nel “Prontuario per la qualità architettonica e ambientale degli interventi”.

### **3. Interventi sui nuovi lotti**

Il PI prevede la possibilità di edificare su nuovi lotti anche previo modifica, accorpamento, frazionamento dei mappali.

Gli interventi sui nuovi lotti, sono da progettarsi tenendo presente quanto segue:

- le indicazioni dimensionali e prescrizioni particolari riportate nelle “Tabelle allegate”;
- le indicazioni funzionali relative ai Tessuti e contenute nella “Disciplina degli usi”;
- i requisiti obbligatori e volontari contenuti nelle “Norme prestazionali degli interventi”;
- le indicazioni contenute nel “Prontuario per la qualità architettonica e ambientale degli interventi”.

Contestualmente agli interventi nella procedura di richiesta del Permesso di Costruire e con riferimento al lotto indicato, dovranno essere dimostrati:

- l'accessibilità al lotto dalla viabilità pubblica;
- la possibilità di allacciamento ai sotto servizi pubblici;
- la realizzazione diretta dei sotto servizi da parte del richiedente nel caso questi non siano presenti.

Nei casi previsti dalla legge dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione, calcolati sulla volumetria interessata dall'intervento secondo le vigenti disposizioni.

### **4. Interventi sui nuovi lotti delle aree soggette a PUA**

Gli interventi sui lotti liberi delle aree soggette PUA sono disciplinati dalla normativa e dalle indicazioni dei PUA vigenti.



## **5. Interventi sui lotti delle Schede ED dell'elaborato 5 "regole di dettaglio"**

Gli interventi sui lotti riportati nelle Schede ED dell'elaborato 5 "Regole di dettaglio" si attuano, con riferimento all'intero perimetro delle schede. Su tali ambiti gli interventi possibili sono quelli consentiti per il tessuto in cui si colloca la scheda con le ulteriori precisazioni contenute nella scheda.

## **6. Aree a standard negli IED**

Contestualmente agli interventi di nuova edificazione o di cambio d'uso che comportano un incremento del carico insediativo (numero di abitanti) quantificabile nella misura di 150 mc/ab, dovranno essere previste:

- Aree per opere di urbanizzazione primaria. 12mq/ab
- Aree per opere di urbanizzazione secondaria 18mq/ab

È facoltà del Comune di consentire la monetizzazione delle aree relative ad opere di urbanizzazione in tutti i casi in cui la loro estensione non raggiunga i 1000 mq.; sono altresì monetizzabili i parcheggi a servizio di lotti uni o bifamiliari di edifici ad uso residenziale in zone Tessuto Residenziale RA – RB e RS nel caso di interventi di ristrutturazione o ampliamenti con aumento di unità immobiliari.

Tale possibilità di monetizzazione è concessa anche a negozi-uffici e agli alberghi nel caso di ristrutturazione e/o ampliamento consentito in tessuto Residenziale Storico (RS) nel rispetto delle disposizioni deliberative comunali vigenti.

Quanto espresso ai commi precedenti è ammesso unicamente nel caso di dimostrata impossibilità a reperire spazi a tale scopo (parcheggi) nelle vicinanze degli immobili oggetto d'intervento. Inoltre tale possibilità è ammessa, limitatamente alle opere di urbanizzazione secondaria, anche nel caso di (PUA); in alternativa può essere concordata l'esecuzione di opere di urbanizzazione.

## **7. Aree a parcheggio privato negli IED e parcheggi a servizio di attività produttive**

Negli edifici residenziali sensi dell'art. 2 della L 122/89, nel caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ristrutturazione con aumento delle unità immobiliari, deve essere costituita una dotazione di parcheggi privati, da realizzarsi all'interno della costruzione (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto o, ancora, su aree attigue non facenti parte del lotto purché ad esso asservite con vincolo permanente di destinazione nel rispetto dei seguenti parametri:



- un posto auto (con superficie non minore di mq 12,5) per ciascun alloggio e comunque con una superficie non minore di quella ottenuta attribuendo mq 1 per ogni 10 mc di volume.

Per le altre destinazioni, le quantità da rispettare, salvo maggiori obblighi derivanti da provvedimenti autorizzativi o concessori di Enti sovraordinati, sono così definite:

- per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: mq 15 per ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di (Su);
- per attività commerciali con superficie di vendita maggiore di mq 400: mq 15 ogni 100 mq di superficie di vendita;
- per attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 400: mq 10,00 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di superficie di vendita;
- per attività alberghiere, sanitarie e simili: due posti auto ogni 3 camere e comunque non meno di mq 15 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di (Su);
- per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq 10 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Su;
- per attività direzionali e simili: mq 20 ogni 100,00 mq (o frazione di 100 mq) di (Su).

Nelle aree suddette, oltre al posto macchina, è da prevedere anche lo spazio necessario alla manovra di posteggio degli automezzi.

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

Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso residenziale e diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, la predisposizione all'allaccio

di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuna area a parcheggio coperta o scoperta, pertinenziale o meno.



## **Art. 14 – Intervento nelle aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**

### **1. Disposizioni generali**

Il PI individua e indica negli elaborati grafici le aree in cui le trasformazioni urbanistico- edilizie si attuano a seguito della procedura di PUA.

L'amministrazione comunale ha comunque la facoltà di richiedere la redazione di un PUA, anche qualora non espressamente previsto dal PI, anche dopo la presentazione della richiesta di Permesso di Costruire.

Si definiscono PUA del PI e si attuano in conformità alle vigenti disposizioni regionali, i seguenti piani di iniziativa pubblica, che comprendono:

- il Piano per l'Edilizia Economica Popolare(P.E.E.P.);
- il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica(P.R.I.pu);
- il Piano Particolareggiato(P.P.);
- il Piano per gli Insediamenti Produttivi(P.I.P.).
- Piani di iniziativa privata, che comprendono:
  - il Piano di Lottizzazione (P. d.L.);
  - il Piano di Recupero di Iniziativa privata(P.R.I.pr.).

Il PI riporta in allegato alle presenti NTO, l'elenco dei PUA confermati e obbligatori, nel quale stabilisce i parametri da utilizzare negli interventi. Quando non indicato si applicano i parametri relativi ai tessuti previsti per gli Interventi Edilizi Diretti (IED). In particolare, nel caso di destinazioni diverse da quelle indicate, gli Standard primari dovranno essere quelli previsti per le relative destinazioni così come indicato negli articoli di queste NTO.

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art.20 della LR 11/2004 e s.m.i., possono essere approvate Varianti ai PUA già approvati, sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella Variante purché le medesime non incidano sui criteri informativi del PUA secondo i parametri definiti dal PI.

### **2. Interventi nelle aree soggette a PUA**

#### **2.1 Aree soggette a PUA obbligatorio**

I perimetri di PUA obbligatorio individuano le aree in cui gli interventi dovranno essere realizzati successivamente all'approvazione di un PUA esteso a tutte le aree comprese nel perimetro.

I PUA dovranno realizzare le trasformazioni urbanistiche in conformità con le potenzialità edificatorie, le destinazioni d'uso, gli spazi pubblici e il disegno contenuti negli elaborati grafici e nelle presenti norme.



In particolare, gli indici territoriali dovranno essere applicati alle superfici delle aree interessate dai tessuti indicati.

Ai sensi della LR n.11/2004, in fase di definizione dei PUA, si possono prevedere variazioni del perimetro nel limite massimo del 10% di quello indicato dal PI, trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta e relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- il numero massimo dei piani;
- altri parametri definiti dal PI.

Qualora un'area residenziale soggetta a PUA si sviluppi lungo strade comunali già esistenti, e sia composta da proprietari diversi, ciascuna di fatto singolarmente urbanizzabile autonomamente, il PI potrà definire comparti autonomi di intervento all'interno dell'ambito di PUA.

Sugli edifici esistenti, quando non altrimenti indicato, all'interno delle aree soggette a PUA, in assenza del piano attuativo, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia.

I PUA dovranno comprendere gli elaborati e dovranno essere attuati secondo le procedure, previste dalla LR11/2004 e s.m.i..

## **2.2 Aree soggette a PUA confermato**

I perimetri di PUA confermato individuano gli ambiti dei PUA vigenti alla data di adozione del presente PI, all'interno dei quali si applicano le norme del PUA vigente. All'interno di tali perimetri sono consentite variazioni al PUA convenzionato che non comportino modifiche al dimensionamento. In tal caso dovranno essere comunque rispettati gli standard minimi previsti dal PI

## **3. Aree a standard nei PUA**

All'interno dei PUA dovranno essere garantite le superfici per servizi minime previste dalla vigente normativa per le diverse destinazioni come di seguito specificato:

### **DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Aree per opere di urbanizzazione primaria: 12 mq/ab

Tali superfici dovranno essere così articolate:

- aree per parcheggi            4 mq/ab



- aree per verde primario 8mq/ab

Aree per opere di urbanizzazione secondaria: 18 mq/ab

Tali superfici dovranno essere così articolate:

- aree per istruzione 4 mq/ab
- aree per attr. di int. comune 8 mq/ab
- aree per parco gioco e sport 6 mq/ab

*Nei PUA delle zone residenziali di nuova formazione per le aree di verde primario, devono essere previsti, in aggiunta alle dotazioni minime di cui sopra, ulteriori mq 3 per abitante, da insediare in appezzamenti di misura non inferiore a mq 1.000.*

*Nei PUA con edificabilità non superiore a 10.000 mc la superficie per aree a standard potrà essere monetizzata con valori che non possono essere inferiori al costo che l'Amministrazione comunale sostiene per acquisire aree di uguale valore e realizzare le relative opere pubbliche.*

#### DESTINAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

Aree per opere di urbanizzazione primaria/secondaria: 10% della Sup. Terr

#### DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE

Aree per opere di urbanizzazione primaria/secondaria: 100% della Slp

#### DESTINAZIONE TURISTICA

Aree per opere di urbanizzazione primaria/secondaria:

- Edificazione 15mq/100mc
- Insediamenti all'aperto 10mq/100mq

*Relativamente alle nuove strutture alberghiere ed extra alberghiere di cui alla LR n.33/2002 e s.m.i., anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera ai sensi dell'articolo 31, comma 10, della LR 11/2004.*



### **Art. 15 – Soggetti ad Accordo (Artt. 6/7 LR.11/04)**

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004 e s.m.i., può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica

1. Gli accordi, proposti dai proprietari, dovranno contenere la seguente documentazione:
  - una scheda che riporti l'indicazione cartografica delle modifiche da apportare allo strumento urbanistico generale, corredata da specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali;
  - documentazione tecnica per la valutazione della proposta in relazione agli obiettivi prefissati.
2. Nell'ambito del procedimento di formazione dello specifico PI, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientali.
3. A conclusione delle fasi di analisi preliminari ai PI, saranno definiti gli Accordi ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004, al fine di garantire modalità, tempi, standard qualitativi/quantitativi e ripartizione degli oneri e benefici connessi agli interventi.

In attuazione dei principi di concertazione delle scelte contenuti nel PAT, tutti gli accordi sottoscritti ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004 presentati all'Amministrazione Comunale, dovranno prevedere una quantificazione della "convenienza pubblica" dell'intervento.

La quantificazione definitiva sarà determinata dall'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento di Consiglio Comunale o delibera di adozione del PI.

Ferma restando la responsabilità del proponente nell'indicare valori attendibili e verificabili, il Comune si riserva la facoltà di valutare l'attendibilità dei valori proposti. A tal fine si potranno comprendere anche aree distinte e non contigue all'intervento, funzionalmente collegate ed idonee.



## **Art. 16 – Interventi soggetti a SUAP (Sportello Unico Attività Produttive)**

### **1. Disposizioni generali**

Sono assoggettabili alla procedura di SUAP tutte le attività esistenti e legittime che operano sul territorio comunale.

Il PI assume, quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive (SUAP), quelli contenuti nel DPR 160/2010.

### **2. Procedure in Variante**

Per i progetti di ampliamento delle attività produttive in zona propria o impropria che non si conformano alle indicazioni previste dal PI, ma si conformano ai criteri stabiliti dal PAT, l'Amministrazione Comunale può, motivatamente, procedere coordinando le procedure previste dal DPR 160/2010, con quelle di variazione del PAT mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'articolo 14, comma 10 e dell'articolo 15 della LR 11/04; resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla VAS della Variante proposta e alla relativa VINCA.

Non costituiscono variante al PAT le applicazioni di procedura dello Sportello Unico se:

- recuperano edifici non più funzionali al fondo per destinarli ad attività diverse;
- interessano aree destinate a servizi;
- interessano impianti inadeguati e strutture precarie o inadatte allo svolgimento di attività produttive, che devono invece essere trasferite in idonee zone;
- non modificano l'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, visuali panoramiche.

Per i progetti che pur conformi alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, risultino in aree non destinate dal PI all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il Responsabile del procedimento può, motivatamente, avviare le procedure in deroga previste dalla LR 55/2012.



## TITOLO III | DISCIPLINA DELLE TUTELE E DEI VALORI

### Art. 17 – Valori Paesaggistici

#### 1. Vincolo paesaggistico. Corsi d'acqua

Il PI indica, quali beni paesaggistici quelli già individuati dal PAT nella “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” e sottoposti a tutela ai sensi della parte terza del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” i seguenti corsi d’acqua:

Gli interventi ammessi nelle aree del presente comma dovranno rispettare le previsioni degli atti di pianificazione previsti dall’art. 135 del D.lgs. 142/2004 e le indicazioni della DGRV n. 986 del 14/03/1996 “Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali”.

#### 2. Vincolo paesaggistico. Aree di notevole interesse pubblico

Gli interventi ammessi nelle aree così individuate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica e le indicazioni della DGRV n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n.75 del 20/08/1996), con particolare attenzione alle soluzioni progettuali che rientrino nelle categorie di “Esempio Negativo” come esemplificate nelle schede allegate al provvedimento. E’ comunque fatto salvo quanto sancito dalla normativa vigente in materia di autorizzazione paesaggistica.

#### 3. Vincolo paesaggistico. Ambiti montani

Il PAT individua gli ambiti montani per la parte eccedente i 1600 m.s.l.m., costituenti degli insiemi di rilevante valore paesaggistico, vincolati ai sensi dell'art. 142, primo comma, lett. d). del D.Lgs. n. 42/2004.

Su tali ambiti si applicano le prescrizioni di cui all’art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004.

In particolare, al fine di provvedere alla riqualificazione ed al restauro del paesaggio, sono consentiti gli interventi di demolizione di edifici o di parti di edifici legittimi privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale attraverso la corresponsione del credito edilizio secondo quando previsto dalle presenti NTO. Contestualmente agli interventi di recupero e riuso dei manufatti presenti all’interno di tali ambiti dovrà essere verificata ed eventualmente attuata la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza o attigue agli interventi stessi, al fine del mantenimento e/o ripristino dei caratteri figurativi storicamente caratterizzanti.



#### **4. Pertinenze tutelate delle ville venete e contesti figurativi**

Il PI riporta i seguenti contesti figurativi delle ville di particolare interesse provinciale introdotti dal PTCP di Vicenza.

All'interno di tali contesti, in conformità con l'art. 46 del PTCP e nel rispetto dei contenuti del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale":

- deve essere garantita la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
- devono essere mantenuti e valorizzati gli elementi naturali del territorio storico agrario circostante la villa, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno; si dovrà altresì evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- sugli edifici esistenti sono esclusi gli interventi edilizi che possono compromettere il contesto figurativo stesso. In particolare devono essere esclusi gli interventi che comportino l'aumento dell'altezza massima rispetto agli edifici preesistenti e circostanti. Sono possibili accorpamenti di fabbricati, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia rurale tipica, comporti un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi. L'eliminazione di volumi esistenti interni al Contesto figurativo potrà comportare il riconoscimento di crediti edilizi;
- sulle zone agricole presenti all'interno del contesto figurativo sono consentite le possibilità di edificabilità ai sensi della normativa regionale, art. 44 della L.R.11/2004 e sue successive modifiche, e degli atti di indirizzo assunti dalla giunta regionale, e con le deroghe ivi previste. Tali interventi dovranno essere mitigati mediante piantumazione di fasce tampone arboreo- arbustive, con specie autoctone, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo, soprattutto in termini visivi, rispetto al contesto figurativo stesso.

#### **5. Vincolo idrogeologico forestale**

Il vincolo idrogeologico-forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del R.D. 16.05.1926 n. 1126 (in attuazione del RDL 3267/23), delle leggi regionali di settore e del D.Lgs 227/2001.

Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate alle procedure ed autorizzazioni, anche preventive, previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia.



## **6. Aree interessate da incendi**

Sono le aree boschive e pascolive interessate da incendi, individuate ai sensi della L. 21.11.2000, n. 353 e della L.R. n. 11/2004.

Alle aree interessate da incendi boschivi si applicano le limitazioni all'edificabilità previste dall'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353, unitamente alle disposizioni regionali di attuazione.

## **7. Vincolo destinazione Agro-silvo-pastorale. Usi civici**

Sono assoggettati agli usi civici i terreni che i componenti di una collettività delimitata territorialmente hanno il diritto di utilizzare per il soddisfacimento dei loro bisogni essenziali. I terreni ad usi civici del Comune di Recoaro Terme appartengono alla categoria a) della legge nazionale di riferimento: terreni convenientemente utilizzabili come bosco o pascolo permanente.

Le aree soggette ad uso civici sono individuate nel Piano di Riordino delle terre di uso civico approvato. Negli ambiti individuati come terreni di uso civico è consentito quanto previsto dalla normativa regionale di riferimento ed in particolare:

- i beni di uso civico sono inalienabili, inusucapibili e soggetti a vincolo di destinazione agro-silvo- pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile;
- i terreni di uso civico sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, lettera h) del D. Lgs. n.42/2004;
- l'inalienabilità e il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico con destinazione attuale a bosco/pascolo possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione regionale, ai sensi dell'articolo 8 della LR n. 31/1994 e dell'articolo 12 della Legge n. 1766/1927, per le finalità agro- forestali richiamate dall'articolo 41 del R.D. n.332/1928;
- il certificato di destinazione urbanistica deve riportare il vincolo di uso civico.



## **9. Ambito Verde termale**

Nell'ambito Verde termale non sono consentite nuove costruzioni ma ammesse le operazioni di sostituzione edilizia e di ampliamento.

All'interno dell'area a Verde Termale, nell'ambito delle Fonti centrali, si potrà predisporre un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) che preveda un incremento volumetrico non superiore al 50% dell'esistente e comunque non superiore a 25.000 mc, incremento che nella dotazione dell'ATO che comprende il Verde termale è ad esso totalmente riservato.

In particolare il PUA potrà prevedere:

- ampliamento dell'albergo Giorgetti di 2.880 mc da realizzare sui lati corti dell'esistente (nord/sud);
- ampliamento dell'albergo Dolomiti di 3.880 mc da realizzare sui lati corti dell'edificio esistente (nord/sud) e sulla parte retrostante (lato ovest);
- realizzazione di un Nuovo Centro Benessere di mc 18.240 (max) di altezza massima di 2 piani, comprendente una piscina coperta e le altre attrezzature e servizi necessari alla struttura; il Nuovo Centro Benessere dovrà essere localizzato sulla parte nord-ovest del Compendio Termale, in continuità con il Centro Benessere esistente.

Il PUA relativo all'ambito individuato quale Compendio Termale dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a procedura VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/06 come prescritto dall'articolo 38 delle NA del PAT.

Fino alla formazione del PUA, sono consentiti unicamente interventi di ristrutturazione edilizia conformi alle caratteristiche morfo-tipologiche degli immobili esistenti ma, per specifiche esigenze tecniche e/o sanitarie sono consentiti, incrementi volumetrici non superiori al 10 % dell'esistente.

Sono consentiti interventi di riordino ambientale e sistemazione del terreno anche con opere di consolidamento, quali muretti in pietra o rivestiti in pietra locale, privilegiando interventi di bioingegneria del tipo terre rinforzate – armate, tirantate e superficialmente inerbite



## **Art. 18 – Valore Storico - Monumentale**

### **1. Edifici monumentali (Edifici/Ville Venete)**

Il PI indica gli immobili già individuati dal PAT nella “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” e sottoposti a vincolo monumentale ai sensi della parte seconda del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”.

Fermo restando che l’esatta individuazione catastale dell’immobile vincolato è contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo, su tali immobili gli interventi devono essere realizzati in funzione della specifica categoria di intervento indicata in cartografia, garantendo la protezione e la conservazione dei caratteri originali, sia negli aspetti morfologici che materiali che strutturali, e dell’unitarietà degli spazi aperti e degli edifici.

### **2. Aree militari di interesse storico-documentale (Area della Grande Guerra)**

Il PI riporta le aree e i manufatti del "Patrimonio Storico della Prima Guerra mondiale". All’interno di tali aree valgono le norme della Legge 7 marzo 2001, n.78.

### **3. Zone di interesse archeologico**

All’interno delle aree così individuate dal PI deve essere richiesta autorizzazione non solo per interventi edilizi ma anche per movimenti di terra di profondità superiori a cm.50.

La relativa domanda deve essere trasmessa anche alla Soprintendenza Archeologica, perché accerti se l’area interessata dall’intervento presenta un concreto interesse archeologico, e ne riferisca al Sindaco.

I progetti per gli eventuali piani urbanistici attuativi dovranno contenere anche una specifica relazione sulle caratteristiche archeologiche della zona interessata da accertare mediante interventi di scavo preventivo. Tali ricerche a saggio devono essere precedute da apposita autorizzazione del Sindaco ed essere eseguite secondo le modalità indicate dalla Soprintendenza. L’esito dei saggi dovrà essere comunicato alla Soprintendenza che, se del caso, rilascerà verbale di liberatoria. Nella esecuzione dei lavori dovranno essere osservate le eventuali prescrizioni o cautele imposte dalla Soprintendenza. Nel caso di rinvenimento di reperti archeologici dovrà essere data immediata comunicazione al Sindaco e alla Soprintendenza ed i lavori dovranno essere sospesi.



## **Art. 19 – Valori Ambientali**

### **1. Aree SIC**

Il PI riporta le aree “Aree di conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche” in applicazione della direttiva 92/43/CEE (direttiva HABITAT) e di “Conservazione di tutte le specie di uccelli selvatici” in applicazione delle Direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE (direttiva UCCELLI), al D.P.R. 8 settembre 1997, al D.P.R. 12 marzo 2003, n. 357, al D.M. 3 aprile 2000, alle DGR n. 448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004. Nelle aree SIC/ZPS gli interventi previsti per gli ambiti in cui gli effetti delle azioni interessino il sito sono soggetti al rispetto della procedura di V.Inc.A (DGRV 3173/06).

Inoltre i progetti di conservazione e valorizzazione ambientale riferiti al mantenimento e al miglioramento dello stato di conservazione degli habitat individuati, dovranno essere sviluppati secondo i principi e le indicazioni riportate nel documento “Indicazioni operative per la redazione dei Piani di Gestione per i siti della Rete Natura 2000” capp. 5 e 6 dell’Allegato A alla DGRV 4241/08 e s.m.i., DGRV nr. 2299 del 09.02.2014 e DGRV nr. 1400 del 29 agosto 2017.

### **2. Ambito per l’istituzione del parco naturale regionale del Pasubio, Piccole Dolomiti e monte Summano**

Il PI riporta le aree comprese all'interno del territorio comunale individuate dal PTRC come “Ambito per l’istituzione del parco naturale regionale del Pasubio, Piccole Dolomiti e monte Summano”: Per tali aree valgono le norme di salvaguardia indicate nel PTRC vigente.

In particolare su tali aree valgono:

1. E’ vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle di servizio dell'attività agro-silvo- pastorale e rurale, ed agli edifici esistenti. Per quanto riguarda la viabilità esistente sono consentiti interventi di manutenzione con esclusione del potenziamento delle strutture e dell'asfaltatura delle strade bianche, fatto salvo quanto disposto nelle prescrizioni puntuali relative ai singoli ambiti.
2. E’ vietata la riduzione a coltura dei terreni boschivi.
3. Sono vietati scavi, movimenti di terreno e di mezzi, suscettibili di alterare l'ambiente con esclusione di quelli necessari all'esecuzione di opere pubbliche e di sistemazione idraulica.
4. E' vietata l'apertura di nuove cave e la riapertura di quelle abbandonate o dismesse.
8. Sono vietati interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque.



9. Sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche.
10. E' vietata l'introduzione di specie animali e vegetali estranee alle biocenosi compatibili o suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose.
12. E' vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile e di rifornimento dei rifugi alpini di manutenzione delle piste da sci, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti elettrici ivi collocati.
14. Non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi o con materiali della tradizione locale, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo-pastorali e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi e agli usi agricoli e zootecnici. Sono consentiti solamente i tagli boschivi secondo le previsioni dei piani economici silvo-pastorali e/o le prescrizioni di massima di polizia forestale.
18. Tra gli interventi di cui ai punti precedenti sono consentiti quelli relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica ivi comprese anche quelle opere civili attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua come le difese di sponda, le briglie, le traverse ecc., nonché per l'acquacoltura, l'irrigazione e lo scolo delle acque, quelli relativi alle attività agricole in atto o per il ripristino dell'attività agricola in luoghi già tradizionalmente coltivati.
19. L'indice di edificabilità per le nuove costruzioni all'interno dell'ambito non può essere superiore a 0.001 mc/mq (e comunque non oltre i 1300 metri di altitudine) salvo quanto specificato nei punti successivi.
21. Sono consentiti per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché la ristrutturazione edilizia e di ampliamento ai sensi dell'art. 44 della LR 11/04 nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.
22. E' consentita la ristrutturazione con ampliamento, nei limiti di cui agli art. 43/44 della LR 11/04, per l'ammodernamento di malghe, rifugi e casere, nonché l'eventuale cambio di destinazione d'uso degli stessi per la realizzazione di rifugi alpini o per attività agrituristiche.
23. Sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici esistenti ai sensi dell'art. 43/44 della LR 11/04 nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.



25. Sono ammesse la ristrutturazione degli edifici esistenti per uso ricettivo e di ristoro, nonché la sistemazione di opportuni spazi esterni di servizio, purché nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.
27. Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.
28. E' ammesso l'intervento per la costruzione o ammodernamento delle opere di presa e di canalizzazione per il soddisfacimento delle esigenze idropotabili, valutandone preventivamente l'impatto sull'ecosistema fluviale.
29. La raccolta di funghi è consentita secondo quanto disposto dalla LR53/74.
30. Sono consentiti gli interventi di sistemazione delle vie ferrate e sentieri ai sensi della L.R52/86.
31. E' consentita la circolazione dei battipista solo all'interno delle aree esistenti a servizio dell'attività sciistica.
33. E' consentita la realizzazione di piste per lo sci da fondo ed i lavori di sistemazione di quelle esistenti.
34. Sono consentite le installazioni di impianti a fune a sbalzo o altri sistemi tradizionali per il taglio ed il recupero del legname previa autorizzazione ai sensi delle norme vigenti.
37. E' consentita la realizzazione dei rifugi di alta montagna ai sensi della LR 52/1986, nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.
38. E' consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia alternativa, previa valutazione di compatibilità ambientale.
39. Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della legge 1497/1939 come integrata dalla legge 431/1985, è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione di beni; gli schemi tipologici per le installazioni ammesse sono definiti con deliberazione della Giunta regionale, tenuto conto della vigente legislazione regionale.

### **3. Ambiti naturalistici di livello regionale**

Il PI riporta gli ambiti naturalistici di livello regionale così come individuati dal PAT. Per tali ambiti si applicano le disposizioni contenute nel PTRC. In particolare, gli interventi all'interno di tali ambiti, non necessitano di V.Inc.A in quanto considerati unicamente in relazione alle popolazioni di specie di interesse comunitario che siano significative per la coerenza complessiva dei siti della rete Natura 2000 e sulla base degli appositi monitoraggi che ne permettono l'identificazione ai sensi dell'articolo 10 della Direttiva 92/43/CEE.



## **Art. 20 – Fasce di rispetto**

### **1. Fascia di rispetto stradale**

Nelle fasce di rispetto stradale esterne ai centri abitati, sono escluse le nuove costruzioni ed i depositi di materiali e potranno essere realizzate opere di arredo urbano, impianti e canalizzazioni per le opere di urbanizzazione, parcheggi e aree per servizi pubblici, autolavaggi, stazioni di servizio, distribuzione e deposito di carburanti. All'interno di tali fasce, è anche consentita la realizzazione di:

- fasce vegetali;
- fermate per i mezzi pubblici;
- parcheggi a raso se compatibili con le destinazioni consentite per la zona;
- cartelli pubblicitari se compatibili con il contesto paesaggistico;
- elementi per il fono assorbimento.

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione, così come definiti alle lettere "a, b, c, d" del comma 1 dell'art. 3 del DPR380/2001.

### **2. Idrografia. Corsi d'acqua del RD 523/1904**

Il PAT indica le acque pubbliche individuate ai sensi del RD 523/1904. Tali corsi d'acqua sono soggetti alla disciplina del Regio Decreto 523 del 25 luglio 1904.

### **3. Idrografia. Rispetto ai sensi dell'art 41 LR11/2004**

Il PAT indica le fasce di rispetto di fiumi e canali individuate ai sensi del primo comma lettera "g" dell'art. 41 della L.R. 11/2004.

All'interno delle fasce di rispetto sono consentiti i soli:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
- b) interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- c) -ampliamenti necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente fino ad un massimo di 40 mc.



#### **4. Fasce di rispetto dagli elettrodotti**

Le fasce di rispetto dagli elettrodotti sono determinate secondo la metodologia approvata con Decreto

29 maggio 2008 (GU n. 156 del 05/07/2008 – Suppl. Ordinario n. 160) ed eventuali successive modifiche che interverranno.

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

Nelle aree interessate da campi elettromagnetici, generati da elettrodotti, eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla vigente normativa, non è consentita alcuna nuova destinazione ad aree gioco, ambienti abitativi o scolastici, e comunque a luoghi destinati a permanenza di persone superiore a quattro ore. All'interno delle fasce di rispetto di cui al presente punto, il PI può individuare edifici soggetti a demolizione o aree da acquisire all'uso pubblico, disciplinando i procedimenti e le modalità di attuazione del credito edilizio, in accordo con i criteri stabiliti nelle norme del PAT e dalle presenti NTO.

#### **5. Fasce di rispetto cimiteriale**

La cartografia di PI rappresenta le fasce di rispetto cimiteriale frutto dei provvedimenti di riduzione dell'originaria fascia di mt. 200.

All'interno di dette fasce non sono consentiti interventi di nuova edificazione. Fermo restando tale divieto, per gli edifici esistenti sono consentiti oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), e d) del DPR 380/2001 (ossia manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), anche interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso.

L'ampliamento dei cimiteri comporta lo slittamento della fascia di rispetto.

Per le aree oggetto di riduzione della zona di rispetto originaria si fa riferimento all'art. 41, comma 4 bis della LR 11/2004, il quale dispone per gli eventuali interventi compatibili con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi, la necessaria acquisizione del parere specifico della competente azienda sanitaria locale e la valutazione dell'interesse pubblico da parte del Consiglio Comunale con specifica deliberazione inerente l'intervento medesimo.



#### **6. Fasce di rispetto degli impianti di trasporto a fune**

Ai sensi del DPR 753/80 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni attuative nelle aree comprese entro le predette fasce, misurate dai sostegni della linea, e dalla proiezione a terra dell'ingombro del veicolo sospeso, per una larghezza pari a m 6,00 su ogni lato, non è ammessa la nuova edificazione o l'ampliamento di fabbricati fuori terra.

Gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto potranno essere oggetto dei soli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, del DPR 308/2001, oltre all'eventuale cambio di destinazione d'uso se consentito.

#### **7. Fasce di rispetto sorgenti captate**

Ai fini del presente articolo sono definite sorgenti captate quelle per gli usi idropotabili tutelate da specifiche fasce di rispetto, quelle rientranti del Piano regionale di tutela delle acque nonché quelle idrotermali individuate.

All'interno dell'ambito soggetto a concessione di ricerca acque minerali denominato "Lora – San Pellegrino" è rappresentata con apposita grafia la zona di protezione idrogeologica delle sorgenti, per la quale valgono le prescrizioni della fascia di rispetto delle sorgenti captate per usi idropotabili.

Alle sorgenti captate, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dalle Direttive europee, dalla legislazione nazionale e del Piano regionale di tutela delle acque.

Gli interventi e le opere ammesse in tali aree dovranno essere progettate e realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica o comunque tutelanti la naturalità del territorio cui accedono.

E' prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.

#### **8. Impianti di stazione radio base per la telefonia elettronica(SRB)**

Il PI individua le SRB esistenti sul territorio. Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 08.07.2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici



solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate. Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

La localizzazione di nuove sorgenti della telefonia cellulare e di impianti di comunicazione elettronica o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, in conformità con le direttive che precedono e con il Piano Territoriale per l'installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile, approvato con deliberazione C.C. n° 43 del 05.10.2005, che potrà essere aggiornato con cadenza pluriennale.

#### **9. Ambiti soggetti a concessione mineraria**

Nelle aree suddette valgono le norme nazionali e regionali, di polizia mineraria e ogni altra normativa settoriale attualmente vigente. In tali aree sono vietati gli scavi di sfruttamento minerario a cielo aperto.

#### **10. Ambiti soggetti a concessione di ricerca acque minerali**

All'interno dell'ambito soggetto a concessione di ricerca acque minerali denominato "Lora – San Pellegrino" è rappresentata con apposita grafia la zona di protezione idrogeologica delle sorgenti, per la quale valgono le prescrizioni della fascia di rispetto delle sorgenti captate per usi idropotabili.

Alle sorgenti captate, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dalle Direttive europee, dalla legislazione nazionale e del Piano regionale di tutela delle acque.

Gli interventi e le opere ammesse in tali aree dovranno essere progettate e realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica o comunque tutelanti la naturalità del territorio cui accedono.

E' prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.



## **Art. 21 – Funzionamento idrogeologico del territorio**

### **1. Disposizioni generali**

Le componenti idrogeologiche che, in attuazione del PAT, il PI riporta, fanno riferimento a:

a) Compatibilità geologica ai fini urbanistici:

- aree non idonee;
- aree idonee a condizione

b) Elementi di dissesto idrogeologico:

- aree di frana
- aree esondabili o a ristagno idrico
- aree soggette a valanga
- aree di cava e riporto di terreno

c) Norme di sicurezza:

- zoneP2;
- zoneP3;
- zoneP4;

Tutti gli interventi, opere ed attività realizzati all'interno delle aree del presente articolo, dovranno essere correlati da studi e indagini geologiche basate sull'osservanza delle norme vigenti in materia estese per un intorno e profondità significativi, rapportati all'importanza delle opere previste, con rilievi di superficie, verifiche di stabilità, indagini, prove geotecniche, idrogeologiche adeguate e che affrontino in maniera approfondita ogni l'elemento di fragilità del territorio.

Le indagini, studi e relazioni, redatti in osservanza delle sopra riportate direttive, usufruendo dei dati dal quadro conoscitivo del PAT (relazione geologica, carte litologica, geomorfologica e idrogeologica) dovranno approfondire, a scala di maggior dettaglio, le tematiche relative agli specifici fattori condizionanti, evidenziando gli eventuali diversi aspetti di carattere geologico o idrogeologico non individuabili alla scala del PAT.

Tali approfondimenti dovranno essere contenuti in una specifica Relazione Geologica da allegare alle richieste degli interventi.

### **2. Compatibilità geologica degli interventi**

Il PI, in attuazione del PAT e con riferimento alle specifiche indicazioni cartografiche, individua le seguenti compatibilità degli interventi con le componenti idrogeologiche individuate.



### **Aree non idonee**

Nelle “aree non idonee” sono esclusi interventi di nuova edificazione che prevedano un incremento del carico insediativo, ma sono consentiti gli interventi di:

- a) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza ricavo di nuove unità abitative;
- b) ampliamento degli edifici esistenti per motivate necessità di adeguamento igienico-sanitario contenendo al minimo indispensabile l'ampliamento;
- c) realizzazione di locali accessori (annessi agricoli, legnaie, ripostigli, impianti tecnologici, box auto, manufatti minori, ecc.) che non comportino aumento del carico urbanistico;
- d) realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie o reti tecnologiche;
- e) realizzazione di opere di difesa, sistemazione, manutenzione e gestione del territorio in genere;
- f) miglioramento fondiario pertinenti all'attività agricola o forestale;
- g) realizzazione e/o manutenzione delle piste da sci.

Nelle prescrizioni relative alle indagini geologiche e nei provvedimenti esecutivi conseguenti dovrà essere posta particolare attenzione a:

- a) la regimazione delle acque superficiali e meteoriche:
  - non ostacolando o deviando il normale deflusso al fine di non creare pericolo a monte o a valle dell'area interessata;
  - prevedendo adeguati sistemi di raccolta ed allontanamento di tutte le acque (sia superficiali sia sotterranee) che potrebbero interferire con le opere di progetto e con quelle esistenti nelle immediate vicinanze;
  - nel caso siano previsti aumenti delle superfici impermeabili, dovranno essere proposti opportuni sistemi di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche evitando scarichi puntuali e/o incontrollati al suolo;
  - prevedendo sempre idonei sistemi conferimento delle acque meteoriche nella rete idrografica superficiale allo scopo di evitare fenomeni di erosione a seguito di scarichi puntuali o situati in corrispondenza di scarpate e cigli fluviali in dissesto;
- b) gli scarichi delle acque reflue domestiche in corpo recettore diverso dalla fognatura:
  - sono vietati impianti che prevedano l'immissione degli scarichi, sia pure depurati, nel terreno (esempio pozzi perdenti, subirrigazioni);
  - dovrà essere attentamente valutata, in tutti gli altri casi, la tipologia più idonea e la loro ubicazione sulla base del contesto morfologico locale, della stabilità dell'area, della presenza di sorgenti per approvvigionamento idrico e della permeabilità del



terreno, allo scopo di evitare un aumento delle condizioni di pericolo a valle dell'area interessata.

c) scavi e riporti di terreno:

- dovranno essere evitate modifiche significative al profilo del versante attraverso scavi e riporti di terreno estesi su grandi aree in quanto potenziali inneschi di fenomeni gravitativi; in ogni caso il progetto delle opere dovrà valutare e recepire tutte quelle soluzioni tecniche finalizzate a garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera e dello scavo in un intorno significativo al fine di non comportare un aumento delle condizioni di pericolo a valle e a monte dell'area interessata.

**Aree idonee a condizione**

Nelle aree idonee a condizione, sono consentiti tutti gli interventi di trasformazione edilizia. L'intervento dovrà risultare compatibile con le condizioni riportate di seguito. La compatibilità dovrà essere attestata dalla Relazione geologica del precedente comma1.

a) regimazione delle acque superficiali e meteoriche:

- non ostacolandone o deviandone il normale deflusso al fine di non creare pericolo a monte o a valle dell'area interessata;
- prevedendo adeguati sistemi di raccolta ed allontanamento di tutte le acque (sia superficiali sia sotterranee) che potrebbero interferire con le opere di progetto;
- nel caso siano previsti aumenti delle superfici impermeabili, il progetto dovrà valutare opportuni sistemi di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche evitando scarichi puntuali e/o incontrollati al suolo;
- prevedendo sempre idonei sistemi conferimento delle acque meteoriche nella rete idrografica superficiale allo scopo di evitare fenomeni di erosione a seguito di scarichi puntuali o situati in corrispondenza di scarpate e cigli fluviali in dissesto;

b) scarichi delle acque reflue domestiche in corpo recettore diverso dalla fognatura dovranno garantire la tipologia più idonea e la loro ubicazione dovrà essere attentamente valutata sulla base del contesto morfologico locale, di stabilità dell'area, della presenza di sorgenti per approvvigionamento idrico e della permeabilità del terreno allo scopo di non comportare un aumento delle condizioni di pericolo a valle dell'area interessata;

c) scavi e riporti di terreno dovranno essere realizzati prevedendo tutte le soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera e dello scavo che dovrà avvenire senza comportare un aumento delle condizioni di pericolo a valle o a monte dell'area interessata.



### **3. Aree soggette a dissesto idrogeologico**

Gli interventi che ricadono all'interno delle "aree soggette a dissesto idrogeologico" debbono osservare il complesso delle prescrizioni e delle indagini previste per la classe di compatibilità geologica in cui sono collocate ("area non idonea" o "idonea a condizione") e in aggiunta le prescrizioni ed i vincoli previsti per ogni singola perimetrazione di seguito elencata.

#### **Aree di frana.**

Nel caso in cui sia prevista nuova edificazione o interventi di ampliamento e/o ristrutturazione in aree in frana la relazione geologica di cui al comma 1 di questo articolo dovrà contenere l'individuazione del tipo di frana e nel caso di:

- a) Fenomeni di caduta massi: la relazione geologica dovrà contenere valutazioni e soluzioni tecniche tali da garantire l'assenza di rischio per persone ed opere e l'integrale recepimento delle prescrizioni in essa contenute nel progetto delle opere medesime.
- b) Fenomeni di frana per terreni scadenti: la relazione geologica dovrà contenere le valutazioni e soluzioni tecniche atte a garantire la rispondenza del terreno. Nel caso di piani interrati esso potrà essere realizzato solo al di sotto della quota del terreno scadente.
- c) Fenomeni di erosione dei cigli delle scarpate dovrà essere opportunamente valutata l'influenza del ciglio rispetto alla posizione dell'edificio anche considerando le modifiche di erosione nel medio lungo periodo.

Nelle aree di frana classificate P2, P3 e P4 nel PAI, deve essere osservata la disciplina prevista per le rispettive zone a diverso grado di pericolosità del PAI.

Per gli edifici esistenti nelle aree di frana, il PI, considerato il duplice obiettivo della messa in sicurezza degli abitanti e del mantenimento degli stessi sul territorio di Recoaro, potrà prevedere di realizzare il credito edilizio derivato da fabbricati esistenti e legittimi in tali aree, anche in zona agricola, purché siano garantite condizioni di sicurezza e di funzionalità adeguate.

#### **Aree esondabili o a ristagno idrico**

Oltre a quanto stabilito per le Aree non idonee e le Aree idonee a condizione, tutti i nuovi interventi, opere, attività che ricadono in area esondabile dovranno essere tali da:

- a) mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il deflusso delle piene, non ostacolare il deflusso delle acque;



- b) non aumentare le condizioni di pericolo a valle o a monte dell'area interessata;
- c) non ridurre i volumi invasabili delle aree interessate e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;
- d) migliorare o indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;
- e) minimizzare le interferenze e non peggiorare le condizioni di sicurezza del territorio.

#### **Aree soggetta a valanga**

Nelle "aree soggette a valanghe" deve essere osservata la disciplina prevista per le zone a pericolosità di valanga P3 (elevata) del PAI.

#### **Aree di cava e riporto di terreno**

Sono costituite dalle aree oggetto di attività estrattiva sia in atto che abbandonate o dismesse.

In tale zone sono da favorire tutti gli interventi di rinaturalizzazione e ripristino ambientale, di riconfigurazione morfologica e di recupero per funzioni compatibili con la natura geologica del substrato.

Per quanto riguarda le cave attive, l'attività di cava è disciplinata dalla L.R. 44/82, dalla pianificazione di settore e dai progetti di coltivazione autorizzati, ai quali è necessario attenersi per l'esercizio della coltivazione, con particolare riguardo alla ricomposizione ambientale.

#### **4. Aree a pericolosità idraulica(PAI)**

Nelle aree così individuate si applicano i vincoli, le norme e le direttive del PAI finalizzate a prevenire la pericolosità dovuta al rischio idrogeologico ed alla probabilità di valanghe nel territorio comunale compreso nel bacino idrografico ed a impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili e nelle aree di pericolosità a rischio idrogeologico identificate nell'elaborato cartografico.



## **Art. 22 – Compatibilità idraulica**

Tutti gli interventi sul territorio dovranno adeguarsi ai contenuti della D.G.R.V. n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (PAI, ecc.) e alle eventuali modifiche che ne seguiranno.

1. Gli interventi che prevedono impermeabilizzazioni del suolo superiori a 0,1 ha (1.000 mq) dovranno garantire volumi di invaso adeguati alla mitigazione idraulica degli interventi. A tal fine essi dovranno prevedere uno specifico elaborato progettuale che concretizzi le soluzioni di mitigazione idraulica e definisca nel dettaglio le opere con riferimento ai contenuti del presente articolo.

In particolare dovrà essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario e dovrà essere previsto un bacino con volume maggiore tra quello calcolato e i minimi sotto riportati. Nel calcolo del volume di invaso non dovranno essere computate eventuali vasche di prima pioggia.

Le superfici destinate agli invasi dovranno esser vincolate all'inedificabilità assoluta e all'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo.

Ogni opera di mitigazione dovrà essere oggetto di regolare manutenzione, per non ridurre l'efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge. In particolare gli invasi a cielo aperto dovranno rimanere liberi da vegetazione invadente quali grossi arbusti e alberature e non dovranno avere al loro interno attrezzature di alcun tipo (parchi giochi, panchine, depositi,...), così le condotte di invaso e quelle di svaso dovranno essere poste a quote opportune e utili a garantire l'accumulo del volume calcolato e dovranno venire opportunamente difese.

<b>Tipo d'intervento</b>	<b>Vol. minimi di invaso(mc/ha)</b>
Residenziale	505
Servizi	500
Produttivo	695

Per gli interventi con impermeabilizzazioni del suolo inferiori a 0.1 ha sarà sufficiente l'adozione di buoni criteri costruttivi per la riduzione delle superfici impermeabili facendo riferimento alle indicazioni elencate al presente articolo.



2. Nella realizzazione delle opere, ai fini del presente articolo, vanno rispettate le seguenti specifiche indicazioni:

BACINI. I bacini di laminazione con percolazione in falda del volume invasato dovranno, in conformità con le direttive regionali, essere dimensionati a partire da uno specifico studio geologico con prove “in situ” che verifichi la permeabilità del suolo, la posizione della falda nella stagione umida, l’acclività del terreno e la presenza di potenziali piani di slittamento. Qualora dovesse essere riscontrata la possibilità di adottare sistemi di filtrazione, dovrà essere sentito il parere dell’Autorità di Bacino. Nel caso di lottizzazioni che utilizzino vie d’acqua pubbliche o private per lo scarico nel tempo dei volumi invasati, la relazione di progetto dovrà riportare lo stato di fatto. Negli interventi che prevedono scarichi in corsi d’acqua demaniali, la relativa portata non dovrà superare il valore di 3-5 l/s per ettaro. Qualora il punto di scarico avvenga in corsi d’acqua pubblici dovrà essere acquisita la relativa concessione idraulica.

Ove si preveda lo scarico in rete fognaria e qualora il recapito finale sia in rete del consorzio, la portata, in relazione alla morfologia locale, dovrà essere inferiore a 5 l/s per ettaro e comunque subordinata all’approvazione dell’ente gestore della rete.

PARCHEGGI. Tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile dello spessore minimo di 50 cm e condotte drenanti con diametro min. di 200 mm alloggiate al suo interno e collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie.

STRADE. Nella realizzazione di nuove strade si dovrà assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale si dovrà evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno.

3. Nella progettazione degli interventi, anche con riferimento alle specifiche norme prestazionali, si dovranno osservare inoltre, le seguenti disposizioni:

- a) in sede di progettazione dei corpi di fabbrica vanno ridotte per quanto possibile, le aree impermeabili (ad esempio concentrando le nuove volumetrie, contenendo la larghezza dei percorsi pedonali contermini, adottando sistemi localizzati di infiltrazione o bio-infiltrazione per lo smaltimento delle acque dei pluviali, ecc...);
- b) dovrà essere salvaguardata la parte inedificata dei lotti lasciando a verde (superficie drenante naturale) quanta più area possibile, eventualmente vincolando specifici volumi (fossati, trincee, aree concave) alla conservazione o integrazione delle capacità perse di invaso idrico superficiale e profondo;



- c) nell'ambito di qualsiasi intervento urbanistico od edilizio dovrà essere salvaguardato, o ricostituito, qualsiasi collegamento con fossato o scolo esistente (di qualsiasi natura e consistenza); scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica; eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle del nuovo manufatto;
- d) negli interventi si dovrà prevedere l'obbligo della manutenzione dei fossati, anche in area privata, da parte di chi esegue l'intervento; l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate; almeno nelle aree agricole mantenere i fossati a cielo aperto;
- e) nelle zone ove possono verificarsi, o anche solo prevedersi, fenomeni di esondazione e ristagno incontrollato di acqua, è meglio evitare la costruzione di volumi interrati, o in alternativa prevedere adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali; il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante. La quota potrà essere convenientemente superiore per una quantità da precisarsi attraverso una analisi della situazione morfologica circostante.



## **TITOLO IV | DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

### **Art. 23 – Poteri di deroga**

1. Le prescrizioni contenute in tutti gli elementi costitutivi del presente PI, Tavole, Norme Tecniche Operative non ammettono deroghe ad eccezione di quelle espressamente stabilite dalle norme statali e regionali.
2. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

### **Art. 24 – Misure di salvaguardia**

Dalla data di adozione del PI si applicano le misure di salvaguardia secondo le modalità della L 1902/1952 e s.m.i..

1. In virtù delle misure di salvaguardia è pertanto sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le nuove previsioni. Sono fatte salve le previsioni dei progetti conformi a PUA già approvati.
2. I piani attuativi approvati e vigenti restano in vigore anche in deroga alle disposizioni grafiche e normative del presente PI fino alla sua definitiva approvazione. E' consentito portare a completa attuazione, ai sensi dell'art.17 della L 1150/1942, le parti residue dei PUA scaduti, purché siano realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi stessi. Analogamente gli interventi convenzionati in essere già in fase di attuazione potranno essere completati in conformità alle convenzioni già stipulate.

### **Art. 25 – Norme abrogate**

1. Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente un determinato oggetto.



## **ALLEGATI**

**ALLEGATO 1. Tessuti Residenziali****RS – Tessuto residenziale storico**

zona			H max	Edificabilità	Prescrizioni particolari	DM 1444/1968
RS	1	Recoaro Terme	Vedi elaborato 5 (allegato)			Zona A
RS	2	Alpe	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	3	Asnicar	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	4	Balpese	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	5	Benetti	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	6	Beschi	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	7	Borga	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	8	Branchi	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	9	Brunialti	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	10	Campanari	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	11	Caneva di sopra	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	12	Caneva di sotto	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	13	Cappellazzi	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	14	Consolana	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	15	Cornale	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	16	Facchini di destra	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	17	Facchini di sinistra	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	18	Facci	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	19	Fantoni	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	20	Fiori	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	21	Fongara	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	22	Fracassi	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	23	Giorgetti	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	24	Lonere	Vedi elaborato 5			Zona A
RS	25	Maltaure	Vedi elaborato 5			Zona A



RS	26	Merendaore	Vedi elaborato 5	Zona A
RS	27	Ongaro	Vedi elaborato 5	Zona A
RS	28	Pace	Vedi elaborato 5	Zona A
RS	29	Parlati - Piccoli	Vedi elaborato 5	Zona A
RS	30	Pellichero	Vedi elaborato 5	Zona A
RS	31	Prebianca	Vedi elaborato 5	Zona A
RS	32	Righi	Vedi elaborato 5	Zona A
RS	33	Ronchi	Vedi elaborato 5	Zona A
RS	34	Rovegliana - Piazza	Vedi elaborato 5	Zona A
RS	35	Santa Giuliana di Sopra	Vedi elaborato 5	Zona A
RS	36	Santa Giuliana di Sotto (Lesina)	Vedi elaborato 5	Zona A
RS	37	Sigismondi	Vedi elaborato 5	Zona A
RS	38	Spanevello	Vedi elaborato 5	Zona A
RS	39	Storti	Vedi elaborato 5	Zona A
RS	40	Turcati	Vedi elaborato 5	Zona A
RS	41	Zulpi	Vedi elaborato 5	Zona A

**RB – Tessuto residenziale basso**

zona		H max	Edificabilità	Sme per nuovi edifici	DM 1444/1968	Prescrizioni particolari
RB	1	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	2	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	3	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	4	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	5	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	6	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	7	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	8	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	9	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	10	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona C	
RB	11	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	12	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	13	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	14	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	15	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	16	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	17	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	18	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	19	-	-	400 mq	zona B	Vedi elaborato 5 scheda ED05
RB	20	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	21	7 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	22	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	23	7 m	700 mc	400 mq	zona C	
RB	24	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	25	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	26	7 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	27	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	28	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	29	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	30	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	31	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	32	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	33	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	34	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	35	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	36	7 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	37	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	38	7 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	39	7 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	40	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	41	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	42	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	43	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	



RB	44	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	45	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	46	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	47	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	48	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	49	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	50	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	51	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	52	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	53	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	54	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	55	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	56	7 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	57	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	58	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	59	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	60	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	61	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	62	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	63	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	64	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	65	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B\	
RB	66	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	67	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	68	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	69	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	70	7 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	71	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	72	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	73	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	74	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	75	7 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	76	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	77	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	78	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	79	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	80	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona C	
RB	81	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	82	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	83	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	84	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	85	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	86	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	87	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	88	7 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	89	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	90	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	91	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	92	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	93	7 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	



RB	94	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona C	
RB	95	7 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	96	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	97	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	98	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	99	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	100	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	101	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	102	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	103	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	104	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	105	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	106	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	107	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	108	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	109	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	110	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	111	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	112	7 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	113	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	114	7 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	115	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	116	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	117	7 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	118	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	119	Esistente	Esistente	400 mq	zona B	<i>E' consentito il solo ampliamento nei limiti di 50 Mc per adeguamento igienico</i>
RB	120	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	121	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	122	-	-	400 mq	zona B	<i>E' consentita esclusivamente l'edificazione di autorimesse di superficie lorda non superiore a mq 35, altezza media (H) non superiore a m 2,50 e con Ds (distanza dalla strada) fissa di m 1,5. I suddetti immobili dovranno essere costruiti con struttura e rivestimento in legno e copertura in tegole/coppi.</i>
RB	123	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona C	
RB	124	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	125	7 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	126	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	



RB	127	-	-	400 mq	zona B	<i>E' consentita esclusivamente l'edificazione di autorimesse di superficie lorda non superiore a mq 35, altezza media (H) non superiore a m 2,50 e con Ds (distanza dalla strada) fissa di m 1,5. I suddetti immobili dovranno essere costruiti con struttura e rivestimento in legno e copertura in tegole/coppi.</i>
RB	128	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	129	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	130	Esistente	Esistente	400 mq	zona B	<i>E' consentito il solo ampliamento nei limiti di 50 Mc per adeguamento igienico</i>
RB	131	7 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	132	7 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	133	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	134	7 m	1 mc/mq	400 mq	zona B	
RB	135	7 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	

**RB – Tessuto residenziale medio - alto**

zona		H max	Edificabilità	Sme per nuovi edifici	DM1444/1968	Prescrizioni particolare
RA	1	10 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	2	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	3	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	4	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	5	10 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	6	10 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	7	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	8	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	9	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	10	10 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	11	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	12	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	13	10 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	14	10 m	3 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	15	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	16	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	17	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	18	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	19	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	20	10 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	21	10 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	22	10 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	23	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	24	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	25	10 m	3 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	26	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	27	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	28	10 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	29	10 m	3 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	30	10 m	3 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	31	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	32	10 m	3 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	33	10 m	3 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	34	10 m	3 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	35	10 m	3 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	36	10 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	37	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	38	10 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	39	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	40	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	41	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	42	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	43	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	



RA	44	10 m	3 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	45	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	46	10 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	47	10 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	

RA	48	10 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	49	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	50	10 m	3 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	51	10 m	3 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	52	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	53	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	54	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	55	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	56	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	57	10 m	3 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	58	10 m	2 mc/mq	400 mq	zona B	
RA	59	10 m	Volume esistente	--	zona B	E' ammessa la realizzazione di un accessorio pertinenziale di volume pari a quello dell'annesso esistente sul mappale 444 del foglio 3, il quale deve essere contestualmente demolito

**ALLEGATO 2. Tessuti produttivi**

zona		H max	H max	DM1444/1968	Prescrizioni particolari
PP	1	7 m	Rc 60%	zona D	
PP	2	7 m	Rc 60%	zona D	
PP	3	7 m	Rc 60%	zona D	
PP	4	7 m	Rc 60%	zona D	<i>Ammesse 2 unità abitative di 500 mc cadauna per ditta</i>
PP	5	7 m (vedi prescrizioni)	Rc 60%	zona D	<i>Ammessa h max 7 m fuori terra rispetto al piano stradale prospiciente</i>
PP	6	7 m	Rc 60%	zona D	
PP	7	7 m	Rc 60%	zona D	
PP	8	7 m	Rc 60%	zona D	



### ALLEGATO 3. Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

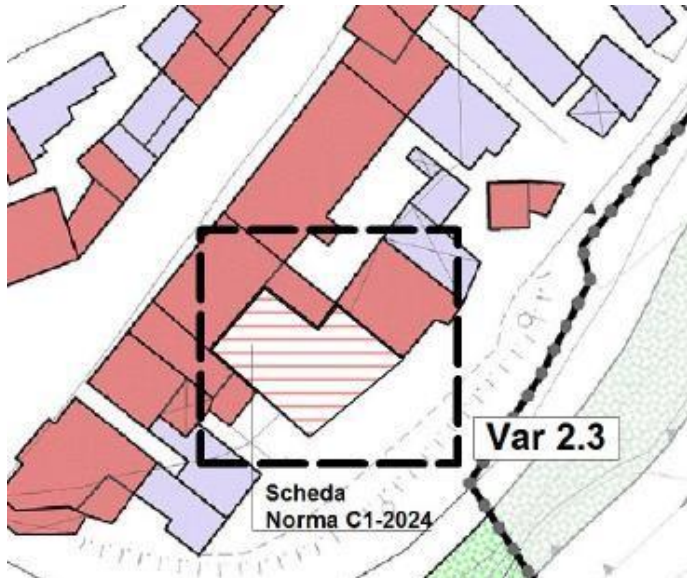
Tipo PUA		Numero	Denominazione	ZTO(dm 1444/68)	Tessuto	Caratteri dell'intervento				
						Destinazione	Indice territoriale	Volume predefinito	H max (mt)	H max (piani)
PUA	Confermato	1	PP "Adeguamento fabbricato commerciale in località Molino di Sotto"	D	PP	prod.	Rc 60%		7	PUA
PUA	Confermato	2	Piano Insediamenti Produttivi	D	PIP	prod.	Rc 50%		10	PUA




#### ALLEGATO 4. Scheda Norma

Comune di RECOARO TERME Provincia di Vicenza		Piano degli Interventi Art. 17, L.R. 11/2004
SCHEDA NORMA n. 01/2024	Ubicazione Tessuto residenziale storico – Centro storico del Capoluogo Via Leila n. 29	A.T.O. n. 5
	N.C.E.U. Foglio 2 particella 620	

Piano degli Interventi:  
Estratto elab. 05 “Regole di dettaglio (per gli interventi nei tessuti residenziali storici RS01)”



Estratto di mappa catastale





### **Piano degli Interventi - estratto Norme Tecniche Operative**

#### *TITOLO II DISCIPLINE OPERATIVE*

#### *capo 1 - Disciplina degli usi e modalità di intervento art.5*

#### *TESSUTI RESIDENZIALI*

*...omissis...*

#### *2. Modalità di intervento*

*Nei tessuti residenziali gli interventi si attuano secondo le modalità generali previste nei successivi articoli di queste NTO e con le ulteriori seguenti specificazioni.*

#### *2.2 Tessuto Residenziale Storico (RS)*

*I tessuti Residenziali Storici (RS) caratterizzano le parti storiche di territorio e, in alcuni casi, quelle immediatamente limitrofe.*

*Il PI disciplina gli interventi dei tessuti RS nello specifico elaborato 5 "Regole di dettaglio" a cui rinviano anche gli altri elaborati grafici del PI.*

*Tutte le aree comprese all'interno dei tessuti RS sono considerate "zone A" ai sensi del DM 1444/68.*

*All'interno dei tessuti RS il PI individua, in funzione delle diverse caratteristiche morfologiche e delle indicazioni urbanistiche previgenti, le seguenti specifiche aree:*

*- Centri Storici. Sugli edifici esistenti all'interno di tali perimetri sono consentiti gli interventi conformi al grado di tutela definito al successivo art. 11 comma 2 di queste NTO. Gli interventi di nuova edificazione e ampliamenti sono ammessi esclusivamente se indicato nella corrispondente scheda dell'elaborato 5 "Regole di dettaglio".*

*- Aree con indice. All'interno di tali aree sono consentiti gli interventi edilizi previsti per le zone RB con capacità edificatoria pari a 1,5 mc/mq e altezza massima 7,5 mt.*

*- Aree con indicazione puntuale. All'interno di tali aree, le nuove volumetrie sono consentite solo se puntualmente indicate nelle Schede RS dell'elaborato 5 "Regole di dettaglio" con la ulteriore limitazione di H (max) pari a 7,5 mt. Sono in ogni caso consentiti gli interventi sugli edifici esistenti previsti per i tessuti RB (ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ecc.).*

*Nelle Aree con indicazione puntuale è comunque consentita la realizzazione di manufatti minori così come previsto nel successivo art. 8 con la possibilità di destinazioni accessorie alla residenza e la realizzazione di fondazioni.*

*I tessuti Residenziali storici (RS) sono considerati "zone A" ai sensi del DM 1444/68.*

*Le prescrizioni sopra riportate e contenute in tutti gli elaborati progettuali costitutivi del presente PI, sia Tavole che Norme Tecniche Operative, non ammettono deroghe, ad eccezione di quelle espressamente stabilite dalle norme statali e regionali.*

*...omissis...*

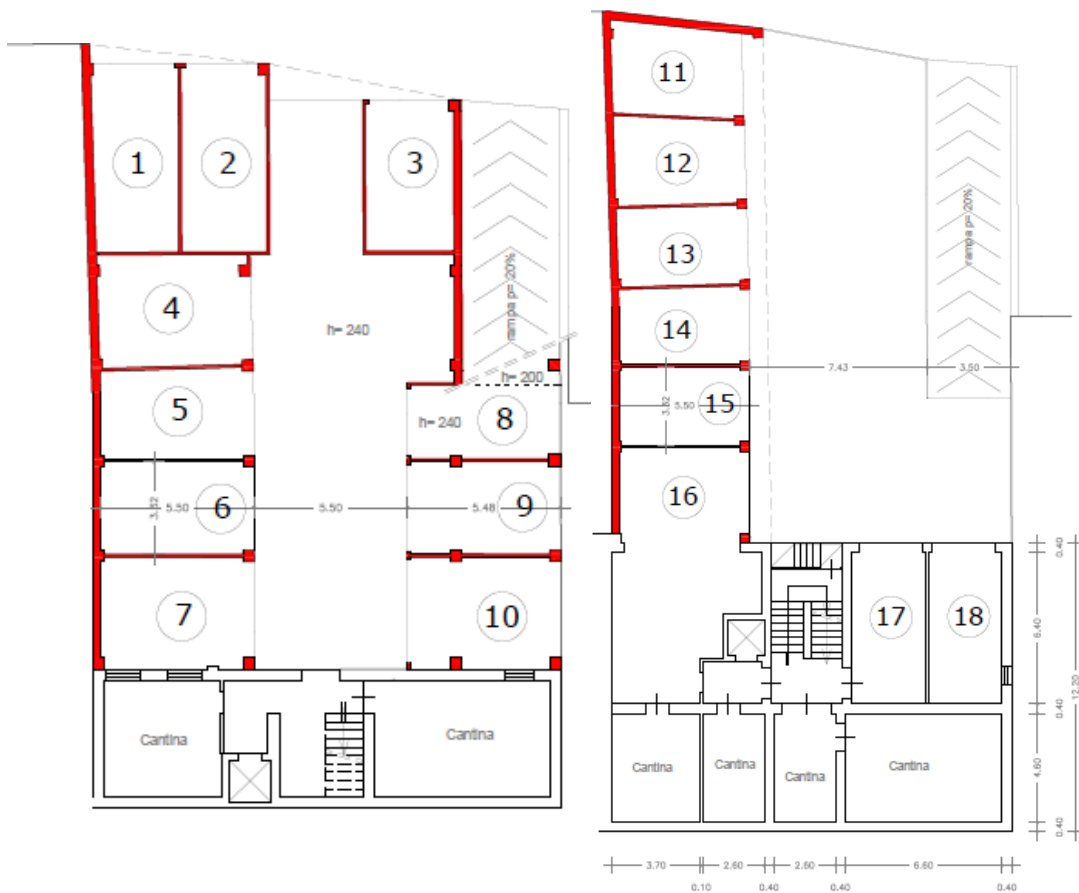
#### **Prescrizione progettuale**

Nel rispetto dei limiti di densità edilizia e delle distanze si ammette la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica in ampliamento al fabbricato esistente ad uso accessori (per il ricavo di n.16 nuovi posti auto coperti). L

L'ampliamento dovrà avere altezza massimo entro il 1° piano sottostrada, sagoma contenuta entro i limiti del mappale di proprietà ed in linea con il fronte del fabbricato principale.



**Schema esemplificativo di progetto**



PIANO 2° SOTTOSTRADA

PIANO 1° SOTTOSTRADA

