



# COMUNE DI MAROSTICA

VIA TEMPESTA, 17 - 36063 MAROSTICA (VICENZA)

Codice Fiscale 82000830248

Sito internet [www.comune.marostica.vi.it](http://www.comune.marostica.vi.it)

Posta elettronica certificata [marostica.vi@cert.ip-veneto.net](mailto:marostica.vi@cert.ip-veneto.net)

## Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale N. 23 del 14/05/2021

**OGGETTO:** L.R. N. 14 DEL 06/06/2017 RECANTE DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E D.G.R.V. N. 668 DEL 15/05/2018. ADOZIONE VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

L'anno duemilaventuno il giorno quattordici del mese di Maggio alle ore 19:30, previa convocazione nei modi e termini di regolamento, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria, di prima convocazione, in videoconferenza sulla piattaforma Zoom, come previsto dal decreto del Presidente del Consiglio Comunale prot. N. 6750/2020 del 30 Aprile 2020 ad oggetto "Misure urgenti di contenimento del contagio da Covid-19", prorogato con prot. n. 15367 del 14.09.2020 e successiva integrazione prot. n. 6068/2021 in data 18.03.2021.

Assume la presidenza il Presidente Pietro Fantinato.

Partecipa il Segretario Generale dott. Giuseppe Lavedini.

All'inizio della trattazione del suindicato oggetto, vengono accertati presenti, connessi e riconoscibili sia in audio che in video i seguenti componenti del Consiglio:

COGNOME E NOME	P	A
MOZZO MATTEO	P	
SCOMAZZON VALENTINO	P	
BERTOLIN RENATO		AG
BIANCHIN YLENIA	P	
PARISE MICHELE	P	
DALLA ROSA MARA	P	
BERGAMO DANIELA	P	
SEGANFREDDO GRETA	P	
FANTINATO PIETRO	P	

COGNOME E NOME	P	A
BUREI MARIALUISA	P	
GRAPIGLIA MARCO	P	
PRESA STEFANO	P	
SANTINI GIORGIO	P	
CAPUZZO ANTONIO	P	
COSTA MARIATERESA	P	
SCETTRO GIANNI	P	
DALLA VALLE MARICA	P	

PRESENTI: 16    ASSENTI: 1

Sono altresì presenti l'assessore esterno COLOSSO ENZO, la responsabile dell'Area Finanziaria dott.ssa Fabris, la responsabile dell'Area Urbanistica arch. Disegna e i tecnici esterni architetti Daniele Rallo e Fabio Roman.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio a trattare l'argomento in oggetto.

**OGGETTO: L.R. N. 14 DEL 06/06/2017 RECANTE DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E D.G.R.V. N. 668 DEL 15/05/2018. ADOZIONE VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

*Relazione l'assessore V. Scomazzon:*

*SCOMAZZON: ringrazia il dott. Rallo per la presenza.*

*Dà lettura di parte della premessa deliberativa.*

*RALLO: si tratta di una variante specifica al PRG vigente per adempiere alla LR 14/2017 che ha introdotto il concetto di blocco di consumo di suolo.*

*Proietta alcune slides che illustrano la norma citata. Una direttiva europea ha stabilito che nel 2050 dovrà bloccarsi il consumo di suolo al di fuori dell'area già costruita e consolidata. Tutte le regioni si stanno adeguando. Si dovrà costruire solo sul costruito. La Regione Veneto anticipa i tempi previsti dalla direttiva e li fissa al 2019. Si parla di rigenerazione edilizia e urbanistica anche al fine della riduzione dei rischi.*

*L'iter della legge, entrata in vigore nel 2017, prevedeva l'invio alla Regione di una scheda informativa con l'ambito di urbanizzazione consolidata, adempimento svolto dal Comune di Marostica. La Regione ha poi adottato una prescrizione con DGR del maggio 2018, indicando l'area massima ancora edificabile. Viene illustrato il raffronto con la superficie SAU precedentemente edificabile.*

*La legge stabilisce che le trasformazioni all'interno del territorio consolidato non comportano consumo del suolo. Ci sono alcune deroghe previste al limite di consumo di suolo, come le opere di interesse pubblico, gli interventi per le attività produttive "SUAP" (finalizzato all'ampliamento di attività produttive che ne abbiano bisogno), gli interventi per attività agricola, le attività di cava ecc.*

*Da quando sarà approvata questa delibera, il comune dovrà monitorare gli interventi che vanno a consumare territorio agricolo in quanto concorrono alla diminuzione dell'area disponibile.*

*Dopo l'adozione ci sarà la possibilità di presentare osservazioni e successivamente ci sarà l'approvazione. La variante diventa efficace dopo 15 giorni di pubblicazione all'albo pretorio.*

*COSTA: chiede se era prevista l'asseverazione sismica.*

*RALLO: l'asseverazione sismica non era prevista, era un refuso nelle slides. E' invece prevista la relazione sismica, che sarà approvata nell'ambito del PAT.*

*COSTA: per quanto riguarda l'esclusione dalla procedura VINCA, nella parte finale viene citato un presunto PAT che è solo in corso di elaborazione, ma non c'è.*

*ROMAN: per tutela è stata abbinata questa variante alla procedura di copianificazione in corso con la Provincia. È quindi un rimando all'istruttoria in corso. Si tratta di una variante meramente normativa ed è compatibile con la valutazione di incidenza a livello di PAT.*

*La valutazione non sarebbe neanche dovuta, ma si riteneva opportuno asseverare che non ci sono effetti ambientali derivanti da questa variante.*

*RALLO: nel frattempo si sta portando avanti il PAT e fino all'ultimo giorno non si sapeva se fosse arrivato prima il PAT o questa variante. Con la Provincia è in corso la copianificazione e si è in fase di chiusura. Si è comunque deciso di procedere con la variante, che doveva essere approvata a dicembre 2020, poi rinviata nuovamente a causa dell'emergenza COVID. La Regione non ha considerato perentoria questa scadenza.*

*COSTA: riguardo all'allegato C, qualora nel corso del termine per le osservazioni ci fosse la necessità di inserire altri articoli del vecchio regolamento, è possibile farlo?*

*RALLO: si tratta di una presa d'atto, non di una nuova adozione. Gli articoli erano già presenti nel vecchio regolamento edilizio comunale. Avendo già approvato il RET, questi 4-5 articoli dell'allegato C sono quelli che potevano incidere sul dimensionamento del PRG, contendendo definizioni urbanistiche che erano inserite nel regolamento edilizio invece che nelle norme tecniche del PRG. Con il nuovo RET, il regolamento edilizio non fa più parte del PRG, ma si limita a fissare la semantica dei termini, non incide sulle normative di piano regolatore. Le normative che avevano a che fare con quel regolamento e che potevano incidere sul dimensionamento, devono essere approvate all'interno delle norme tecniche attuative*

al PRG. Quindi si è deciso di prendere questi articoli e di metterli nella variante, senza modificarli, affinché rimangano efficaci e quindi se ne prende atto.

*CAPUZZO: chiede una opinione a RALLO. Le uniche due regioni che hanno adottato una legge sul consumo del suolo sono state Lombardia e Veneto. Salvo errore, la prima regione d'Italia per consumo di suolo è stato proprio il Veneto, seguito dalla Lombardia. Cosa ne pensa l'urbanista Rallo?*

*RALLO: Veneto e Lombardia sono stati i primi, poi sono arrivate anche altre regioni ad approvare leggi sul consumo di suolo. Esempio l'Emilia Romagna ha previsto un ulteriore consumo massimo di suolo del 3%. Lombardia e Veneto sono quelle che consumano più suolo, è un dato statistico dell'ISPRA, che fa questi rilievi da satellite che analizzano il territorio dall'alto e non partendo dalla strumentazione urbanistica, utilizzando quindi dati diversi da quelli cartografici.*

*DALLA VALLE: saluta i tecnici presenti e li ringrazia per la chiarezza.*

*In sede di approvazione delle NTA e del RET, a dicembre 2020, è stato chiesto all'Amministrazione di coinvolgere i tecnici in questo lavoro. Chiede all'Amministrazione se questo coinvolgimento è avvenuto. Ricorda che il materiale inviato alla Regione nel 2017 in merito alle aree consolidate era puntuale e chiede di ricevere un aggiornamento sull'attuale situazione di consumo di suolo.*

*SCOMAZZON: si cercherà di fare un incontro per visionare la documentazione disponibile e capire la differenza tra la situazione 2017 e quella attuale. Per quanto riguarda il coinvolgimento dei tecnici, gli uffici si confrontano sempre con i tecnici per sapere se ci sono difficoltà attuative al fine di intervenire se ci sono problemi.*

*Non ci sono altri interventi.*

Pertanto, all'esito della discussione, come sopra sinteticamente verbalizzata,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso** che:

- l'art.12 della Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 23.04.2004 "Norme per il governo del territorio" nel definire il nuovo sistema di pianificazione del territorio comunale, articola il Piano Regolatore Comunale (PRC) in due distinti livelli di pianificazione ovvero "disposizioni strutturali" contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e "disposizioni operative" contenute nel piano degli interventi (PI);
- il Comune di Marostica è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1699/2003 e successive modifiche;

**Vista** la Legge Regionale n. 14 del 06/06/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 « Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio »", pubblicata nel BUR n. 56 del 9 giugno 2017, che prevede una revisione della strumentazione urbanistica comunale al fine di ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora utilizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050;

**Considerato** che tale normativa, all'art. 4, comma 5 prevedeva, come primo adempimento da parte dei Comuni, la compilazione di una scheda informativa e la redazione di un elaborato grafico attestante la perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, da trasmettere alla Regione Veneto affinché la stessa elaborasse i dati a livello regionale;

**Considerato** che il Comune di Marostica in linea con le disposizioni dell'art. 13 comma 9 della legge regionale n. 14 del 06/06/2017, ha provveduto in data 11/08/2017 a trasmettere alla Regione Veneto le schede, adottate con delibera di Giunta Comunale n. 120 del 10/08/2017, contenenti le informazioni relative alle previsioni dimensionali dello strumento urbanistico, nonché una tavola degli ambiti di urbanizzazione consolidata;

**Visto** il provvedimento della Giunta Regionale n. 668 del 15/05/2018 che stabilisce, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14/2017, la quantità massima di consumo di suolo ammessa nel territorio regionale e la sua ripartizione

per ambiti comunali o sovra comunali omogenei ed in particolare l'allegato "C" che indica, per il Comune di Marostica, una quantità massima di consumo di suolo ammissibile pari a 8,78 ettari;

**Visto** l'art. 13 commi 9 e 10 della legge regionale n. 14 del 06/06/2017 che prevedono l'approvazione da parte dei comuni di una variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale di conferma o rettifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata;

**Visto** il comma 7 dell'art. 17 della Legge Regionale del 04 aprile 2019, n. 14 che testualmente recita "*I termini previsti dall'art. 48 ter della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 per l'adeguamento dei comuni alla legge sul contenimento del consumo del suolo e allo schema di regolamento edilizio tipo (RET), sono rideterminati al 31 dicembre 2019*", termine prorogato con LR 49/2019 al 30/09/2020, successivamente a seguito sospensioni causa pandemia, al 22/12/2020;

Accertato che il mancato adeguamento alla normativa regionale in materia di consumo di suolo comporta le limitazioni all'attività pianificatoria del Comune di cui all'art. 13, comma 1, lettera b);

**Considerato** che la presente variante denominata "Variante di adeguamento alla L.R. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo", prevede una revisione della vigente disciplina urbanistica comunale al fine di adeguarsi alle disposizioni regionali mediante individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e determinazione della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione della deliberazione della Giunta regionale n. 668/2018;

**Dato atto** che nello specifico la presente variante verifica e conferma gli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) assunti con deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 10/08/2017, con rettifiche puntuali inerenti aree marginali e/o intercluse nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2 comma 1 lett.e) della L.R. 14/2017;

**Considerato** che, in relazione alla specificità e particolarità delle competenze professionali necessarie per la redazione di quanto richiesto, non presenti all'interno dell'Ufficio Tecnico, con determina n.739 in data 29/09/2020 il Responsabile dell'Area 7 Edilizia e Urbanistica, ha affidato alla MATE Società Cooperativa con sede in via San Felice n. 21 Bologna, e sede operativa in via Treviso n. 18 a San Vendemiano, l'incarico di redazione della documentazione richiesta, nel rispetto dei contenuti di cui alla L.R. 14/2017 e alla DGR Veneto 668/2018, consistente in:

1. Verifica ed eventuale rettifica dei dati riportati nella "Scheda informativa" trasmessa alla Regione in data 11/08/2017;
2. Conferma o rettifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata (art. 13, c. 9, LR 14/2017)
3. Dimensionamento interventi in corso o attuati dopo l'entrata in vigore della L.R. 14/17;
4. Verifica compatibilità con quadro ambientale e sicurezza territorio
5. Aggiornamento Norme Tecniche

**Richiamata** inoltre la Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 30/12/2020 di approvazione del Regolamento Edilizio Comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo di cui all'intesa sancita in sede di Conferenza Governo, Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGRV n. 1896 del 22/11/2017 e successive linee guida con DGRV 669/2018;

**Considerato** che la stessa Delibera rinviava a successivo provvedimento l'applicazione delle definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, con procedura di variante di adeguamento del PRG/PI, ai sensi art. 48 ter della L.R. n. 11/2004 che dispone :

2. *Le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante di cui al comma 4.*
3. *I Comuni utilizzano in ogni caso le nuove definizioni ai fini della determinazione dei parametri e dei coefficienti necessari per l'approvazione della variante al cui al comma 4.*
4. *I Comuni, con apposita variante, adeguano gli strumenti urbanistici comunali alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica nei tempi e con le procedure previste, rispettivamente, dall'art.13, comma 10 e dall'art.14 della L.R.14/2017;*

**Preso atto** pertanto che, sino all'entrata in vigore del primo strumento urbanistico approvato successivamente all'entrata in vigore del PAT, esplicheranno la loro efficacia giuridica gli articoli dal 52 al 66 e l'art. 70 del previgente Regolamento Edilizio Comunale, per quanto non in contrasto con il REC approvato con DCC n.74/2020, riportati per semplificazione e comodità, nell'allegato C delle NTA della presente variante al PRG ;

**Visti** gli elaborati predisposti dalla Società incaricata e pervenuti al protocollo comunale in data 17/03/2021 al n.5942 che costituiscono parte sostanziale ed integrante della presente deliberazione e di seguito elencati:

- Elab.: Relazione illustrativa;
- Elab.: Norme tecniche;
- Elab.: Norme tecniche – Allegato C;
- Elab.: Tav\_PerimetroAUC\_V4\_c (scala 1:10.000);
- Elab. Asseverazione Idraulica;
- Elab. Dichiarazione di Esclusione da procedura di Vinca

**Dato atto** che con nota del 22/03/2021 prot. n. 6281 si è provveduto all'inoltro, alla competente struttura regionale, dell'asseverazione idraulica al fine di ottenere il rilascio del previsto parere di competenza;

**Dato atto** che la presente Variante al PRG contiene esclusivamente l'adeguamento alle disposizioni della Legge Regionale 6 giugno 2017 n. 14 e s.m.i. e della DGR 668/2018, e pertanto, non contenendo disposizioni conformative ma solamente ricognitive e di adeguamento alle disposizioni regionali intervenute in materia, non sussiste l'obbligo di astensione di cui all'art. 78, comma 2, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i;

**Considerato** altresì che:

- La Tav. Perimetro AUC contiene la delimitazione degli "ambiti di urbanizzazione consolidata" secondo le direttive contenute nella DGR 668/2018, i cui criteri e dimostrazioni sono riportati nella Relazione illustrativa, e tiene conto delle modifiche intervenute sugli strumenti di pianificazione;
- Il consumo della quantità massima di suolo consumabile, ovvero della parte di territorio esterna al perimetro di urbanizzazione individuato, dovrà essere monitorato dal Comune in sede di PI, dalla sua adozione e a seguito del rilascio dei titoli abilitativi edilizi e dei piani attuativi e anche attraverso la rigenerazione e il controllo della cosiddetta compensazione ecologica;
- Le superfici disponibili sono solo per progettazione e programmazione futura mentre quelle che ad oggi sono già state convenzionate o approvate, sono escluse dal calcolo. Non rientrano nella definizione di consumo del suolo le aziende agricole, i SUAP e le aree di interesse pubblico;
- Le trasformazioni urbanistiche dovranno essere indirizzate prioritariamente verso soluzioni che privilegino interventi di recupero, riqualificazione e rigenerazione, ai sensi degli artt. 5, 6 e 7 della L.R. n. 14/2017;

**Visto** l'art. 14 della L.R. 14/2017 che recita:

*1. Per le finalità di cui al comma 10 dell'articolo 13:*

*a) i comuni non dotati di piano di assetto del territorio (PAT), in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, approvano la variante al piano regolatore generale secondo la procedura di cui all'articolo 50, commi 6, 7 e 8 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61;*

**Visto** l'art 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 che recita:

*6. Le varianti parziali di cui al comma 4 sono adottate dal consiglio comunale ed entro cinque giorni sono depositate a disposizione del pubblico per dieci giorni presso la segreteria del comune e della provincia; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del comune e della provincia e mediante l'affissione di manifesti, nonché attraverso altre eventuali forme di pubblicità deliberate dal comune. Nei successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni alla variante adottata.*

*7. Il consiglio comunale entro trenta giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle osservazioni, approva la variante apportando le eventuali modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni pertinenti e la trasmette alla Regione per la pubblicazione.*

8. La variante approvata viene inviata alla struttura regionale competente e acquista efficacia trascorsi trenta giorni dalla pubblicazione nell'albo pretorio del comune interessato.

**Rilevato** che con provvedimento n. 1366 del 18/09/2018 la Giunta regionale ha deliberato “*di integrare, nell’ottica di semplificazione dell’azione amministrativa, fermo restando il rispetto della normativa e l’efficacia dell’azione regionale in materia di tutela dell’ambiente, le disposizioni contenute nella D.G.R.V. n. 668/2018 con l’indicazione alle Amministrazioni Comunali dell’opportunità di avvalersi dei criteri di esclusione di cui alla D.G.R.V. n. 1717/2013 non assoggettando a valutazione ambientale strategica (VAS) o a verifica VAS, gli strumenti urbanistici adeguati ai contenuti di cui alla L.R. 14/2017 e della D.G.R.V. n. 668/2018*”;

**Visti:**

- la L.R. 27 giugno 1985, n. 61; la L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e ss.mm.ii.; la L.R. 6 giugno 2017, n. 14; la L.R. 20 aprile 2018, n. 15; la L.R. 23 dicembre 2019, n. 49;
- la DGRV n. 668 del 15/05/2018;
- la DGRV n. 1896 del 22/11/2017; la DGRV n. 669 del 15/05/2018;
- il DPR 6 giugno 2001, n. 380;
- il D.Lgs n. 267/2000;
- lo Statuto comunale;

**Dato atto** che tale proposta è stata presentata nella seduta della Commissione consiliare Urbanistica in data 06/05/2021;

**Acquisiti**, sulla proposta di deliberazione, il parere tecnico favorevole ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, espresso dal vice-responsabile dell'Area VII<sup>^</sup> Edilizia e Urbanistica, come previsto dal decreto sindacale prot. 4394 del 01/03/2021 per impedimento del titolare al quale corre l'obbligo di astensione per potenziale conflitto di interessi, nonché il visto di conformità a leggi, statuto e regolamenti espresso dal Segretario Comunale ai sensi dall'art. 65 comma 3° del vigente statuto comunale;

**Dato atto**, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, che sulla presente proposta di deliberazione non è dovuto il parere di regolarità contabile del responsabile di ragioneria, in quanto essa non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Con votazione espressa per appello nominale, che dà il seguente risultato:

Presenti votanti	16
Favorevoli	16
Contrari	//
Astenuti	//

**DELIBERA**

1. **di adottare** la variante al Piano Regolatore Generale vigente denominata “variante di adeguamento alla L.R. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo”, che individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dall’art. 2, comma 1, lettera e) della L.R. 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione della deliberazione della Giunta regionale n. 668/2018, come da elaborati predisposti da MATE Società Cooperativa con sede legale a Bologna e sede operativa a San Vendemiano, agli atti del Comune al n. 5942 di protocollo del 17/03/2021 che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, e di seguito elencati:

1. Elab.: Relazione illustrativa;
2. Elab.: Norme tecniche;
3. Elab.: Norme tecniche – Allegato C;
4. Elab.: Tav\_PerimetroAUC\_V4\_c (scala 1:10.000);
5. Elab.: Asseverazione Idraulica;
6. Elab.: Dichiarazione di esclusione da procedura V.Inc.A.

2. **di dare atto** che la quantità massima di suolo consumabile, definita ai sensi della L.R. 14/2017 e della DGR n. 668/2018 è pari ad ettari 8,78;
3. **di dare atto** che con la presente variante alle NTA di PRG viene inserito l'allegato "C" che raccoglie gli articoli da n.52 a n. 66 e l'art. 70 del previgente Regolamento edilizio Comunale per quanto non in contrasto con il REC approvato con DCC n.74/2020, articoli che rimangono in vigore fino alla prima variante utile di PI successiva al PAT;
4. **di dare atto** che alla Variante in oggetto si applicano le procedure di cui all'art. 50, commi 6, 7 e 8 della L.R. n. 61/1985 e precisamente:
- entro cinque giorni dall'adozione, la Variante sarà depositata e resa pubblica presso la sede del Comune e la Provincia per 10 giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque potrà formulare osservazioni entro i successivi venti giorni;
  - nei 30 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio comunale deciderà sulle stesse e contestualmente approverà la variante semplificata;
5. **di dare atto** che in base al disposto della D.G.R.V. n. 1366 del 18/09/2018, ci si è avvalsi dei criteri di esclusione di cui alla D.G.R.V. n. 1717/2013 non assoggettando a valutazione ambientale strategica (VAS) o a verifica VAS, gli strumenti urbanistici adeguati ai contenuti di cui alla L.R. n. 14/2017 e della D.G.R.V. n. 668/2018;
6. **di dare mandato** al Responsabile dell'Area VII affinché provveda al deposito, alla pubblicazione e a tutti gli atti conseguenti, secondo le modalità previste dall'art. 50 della L.R. 61/1985.

*Per l'immediata eseguibilità il Presidente chiede se vi sia opposizione alla replica del voto espresso poc'anzi sulla proposta di delibera. Nessun consigliere si oppone.*

Pertanto la presente delibera, per la quale viene confermata la seguente votazione,

Presenti votanti	16
Favorevoli	16
Contrari	//
Astenuti	//

è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/00 per procedere celermente alla pubblicazione dell'avviso di deposito dal quale decorreranno i termini per il deposito medesimo e per la formulazione delle osservazioni.

Letto, confermato e sottoscritto

il Presidente del Consiglio  
Fantinato Pietro

Documento firmato digitalmente

(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

il Segretario Generale  
dott. Giuseppe Lavedini

Documento firmato digitalmente

(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)



**PARERE SULLA PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO N. 34/2021  
DEPOSITATA AGLI ATTI DELLA SEGRETERIA COMUNALE  
AVENTE AD OGGETTO**

**“ L.R. N. 14 DEL 06/06/2017 RECANTE DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL  
CONSUMO DI SUOLO E D.G.R.V. N. 668 DEL 15/05/2018. ADOZIONE VARIANTE DI  
ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE ”**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267

Marostica, li 30/04/2021

il Vice Capo Area  
Nicola Marcon / INFOCERT SPA  
Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

---

**PARERE SULLA PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO N. 34/2021  
DEPOSITATA AGLI ATTI DELLA SEGRETERIA COMUNALE  
AVENTE AD OGGETTO**

**“ L.R. N. 14 DEL 06/06/2017 RECANTE DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL  
CONSUMO DI SUOLO E D.G.R.V. N. 668 DEL 15/05/2018. ADOZIONE VARIANTE DI  
ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE ”**

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Si esprime parere non dovuto in merito alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267

Marostica, li 30/04/2021

il Capo Area  
Silvia Fabris / INFOCERT SPA  
Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

---

**PARERE SULLA PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO N. 34/2021  
DEPOSITATA AGLI ATTI DELLA SEGRETERIA COMUNALE  
AVENTE AD OGGETTO**

**“ L.R. N. 14 DEL 06/06/2017 RECANTE DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL  
CONSUMO DI SUOLO E D.G.R.V. N. 668 DEL 15/05/2018. ADOZIONE VARIANTE DI  
ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE ”**

**PARERE DI CONFORMITA'**

Si esprime parere favorevole in merito alla conformità alle norme legislative, statuarie e regolamentari.

Il presente parere è reso nell'ambito delle funzioni consultive e di assistenza agli organi dell'Ente, di cui all'art. 97, comma 2, del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 e art. 65, comma 3, dello Statuto Comunale

Marostica, li 30/04/2021

il Segretario Generale  
Lavedini Giuseppe / ArubaPEC S.p.A.  
Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

---



# COMUNE DI MAROSTICA

VIA TEMPESTA, 17 - 36063 MAROSTICA (VICENZA)

Codice Fiscale 82000830248

Sito internet [www.comune.marostica.vi.it](http://www.comune.marostica.vi.it)

Posta elettronica certificata [marostica.vi@cert.ip-veneto.net](mailto:marostica.vi@cert.ip-veneto.net)

## Verbale di deliberazione di Consiglio Comunale N. 23 del 14/05/2021

**OGGETTO:** L.R. N. 14 DEL 06/06/2017 RECANTE DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E D.G.R.V. N. 668 DEL 15/05/2018. ADOZIONE VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

### ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Il Sottoscritto certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal 17/05/2021 ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Marostica, li quindici

L'incaricato

Claudia Campagnolo / INFOCERT SPA

Documento firmato digitalmente

(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)



# COMUNE DI MAROSTICA

VIA TEMPESTA, 17 - 36063 MAROSTICA (VICENZA)

Codice Fiscale 82000830248

Sito internet [www.comune.marostica.vi.it](http://www.comune.marostica.vi.it)

Posta elettronica certificata [marostica.vi@cert.ip-veneto.net](mailto:marostica.vi@cert.ip-veneto.net)

## Verbale di deliberazione di Consiglio Comunale N. 23 del 14/05/2021

**OGGETTO:** L.R. N. 14 DEL 06/06/2017 RECANTE DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E D.G.R.V. N. 668 DEL 15/05/2018. ADOZIONE VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

L'incaricato, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente Deliberazione è divenuta esecutiva il 27/05/2021 per decorrenza del termine di dieci giorni dalla data di pubblicazione, ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Attesta inoltre che è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

L'incaricato

Claudia Campagnolo / INFOCERT SPA

Documento firmato digitalmente

(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)



**PRG.2021**



**COMUNE DI MAROSTICA**

marzo 2021

Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC)

L.R. 11/2004 - L.R. 14/2017 Variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2007 sul contenimento del consumo di suolo

**Asseverazione Idraulica**



**Asseverazione idraulica**

COMUNE DI MAROSTICA

Il Sindaco

Matteo MOZZO

Il Responsabile Servizio Edilizia Privata  
e Urbanistica

Arch. Antonella DISEGNA

GRUPPO DI LAVORO

*Progettisti*

Urb. Raffaele GEROMETTA

Urb. Daniele RALLO

*Contributi specialistici*

Urb. Fabio VANIN

Urb. Fabio ROMAN

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)

Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: [mateng@mateng.it](mailto:mateng@mateng.it)





Unità Organizzativa  
Genio Civile di Vicenza  
Via Longhena, 6  
30175 Marghera VE

Inviata via PEC a  
operativa@pec.regione.veneto.it

Marostica , Marzo 2021

**Oggetto Variante al Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Marostica (VI)**

#### ASSEVERAZIONE IDRAULICA

Il sottoscritto Dott. Urb. Raffaele Gerometta, di MATE Soc. Coop.va, con sede legale in Bologna, Via San Felice 21, e sede operativa in San Vendemiano, Via Treviso 18, in qualità di tecnico incaricato della Variante al Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Marostica ai sensi della Legge Regionale n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo.

#### VISTE

- le disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 3637 del 13 dicembre 2002 e ss.mm.ii. in materia di "individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico e idrogeologico, indicazione per la formazione di nuovi strumenti urbanistici";
- la D.G.R.V. n. 2948/2009 che dispone che, per le varianti che non comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico, il tecnico estensore produca specifica asseverazione che dovrà essere trasmessa all'Unità Complessa del Genio Civile Regionale competente per territorio il quale potrà esprimersi entro trenta giorni dal ricevimento.

CONSIDERATO

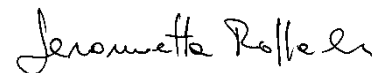
- che la Variante al PRG prevede l'adeguamento dello strumento urbanistico alla legge regionale n. 14 del 2017, promuovendo la difesa dell'integrità del territorio e la riduzione del consumo di suolo, la riqualificazione e rigenerazione delle aree degradate;
- che la Variante in oggetto non prevede l'introduzione di nuove aree di trasformazione e non aumenta il carico urbanistico.

ASSEVERA

che le modifiche proposte non comportano trasformazioni territoriali che possano alterare in modo significativo l'attuale regime idraulico e pertanto non risulta necessaria la valutazione idraulica di cui alla D.G.R.V. n. 2948/2009.

Cogliamo l'occasione per porgere i migliori saluti.

Dott. Raffaele Gerometta





**PRG.2021**



**COMUNE DI MAROSTICA**

marzo 2021

Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC)

L.R. 11/2004 - L.R. 14/2017 Variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2007 sul contenimento del consumo di suolo

**Dichiarazione di esclusione da procedura di Vinca**



## **Dichiarazione di esclusione da procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale**



COMUNE DI MAROSTICA

Il Sindaco

Matteo MOZZO

Il Responsabile Servizio Edilizia Privata  
e Urbanistica

Arch. Antonella DISEGNA

GRUPPO DI LAVORO

*Progettisti*

Urb. Raffaele GEROMETTA

Urb. Daniele RALLO

*Contributi specialistici*

Ing. Elettra LOWENTHAL

Ing. Lino POLLASTRI

Urb. Fabio ROMAN

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)

Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: [mateng@mateng.it](mailto:mateng@mateng.it)





**PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

**MODELLO PER LA DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

La/Il sottoscritta/o Lowenthal Elettra

nata a TREVISO prov. TV il 30/01/1974 e residente in VIA SAN QUIRINO n. 11 nel Comune di PORDENONE prov. PN CAP 33170 tel. 0438/412433 fax 0438/429000

email: [elettra.lowenthal@mateng.it](mailto:elettra.lowenthal@mateng.it)

in qualità di incaricato per la valutazione di incidenza della Variante PRG di adeguamento alla L.R.14/2017 del Comune di Marostica (VI).

**DICHIARA**

che per l'istanza presentata NON è necessaria la valutazione di incidenza in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dell'Allegato A, paragrafo 2.2 della D.G.R. n° 1400 del 29/08/2017 al punto / ai punti *[barrare quello/i pertinente/i]*

1	2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	<del>23</del>	

Alla presente si allega la relazione tecnica dal titolo: "Relazione Tecnica allegata alla Dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione di Incidenza"

DATA

Marzo 2021

IL DICHIARANTE

Ing. Elettra Lowenthal





**Informativa sull'autocertificazione ai del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii.**

*Il sottoscritto dichiara inoltre di essere a conoscenza che il rilascio di dichiarazioni false o mendaci è punito ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii., dal Codice Penale e dalle leggi speciali in materia.*

*Tutte le dichiarazioni contenute nel presente documento, anche ove non esplicitamente indicato, sono rese ai sensi, e producono gli effetti degli artt. 47 e 76 del DPR 445/2000 e ss.mm.ii.*

*Ai sensi dell'art. 38 del DPR 445/2000 ss.mm.ii., la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento d'identità del dichiarante, all'ufficio competente Via fax, tramite un incaricato, oppure mezzo posta.*

DATA

II DICHIARANTE

Marzo 2021

Ing. Elettra Lowenthal



## **MODELLO DI**

### **INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

*(ex art. 13, Regolamento 2016/679/UE - GDPR)*

In base al Regolamento 2016/679/UE (*General Data Protection Regulation – GDPR*) “ogni persona ha diritto alla protezione dei dati di carattere personale che la riguardano”.

I trattamenti di dati personali sono improntati ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, tutelando la riservatezza dell’interessato e i suoi diritti.

Il Titolare del trattamento è la Regione del Veneto / Giunta Regionale, con sede a Palazzo Balbi - Dorsoduro, 3901, 30123 – Venezia.

Il Delegato al trattamento dei dati che La riguardano, ai sensi della DGR n. 596 del 08.05.2018 pubblicata sul BUR n. 44 del 11.05.2018, è il Direttore della Unità Organizzativa Commissioni Vas Vinca Nuvv, dott. geol. Corrado Soccorso presso la Direzione Commissioni Valutazioni. La struttura ha sede in Palazzo Linetti, P.T. – Calle Priuli, 99, Cannaregio, 30121 Venezia, casella pec: [coordinamento.commissioni@pec.regione.veneto.it](mailto:coordinamento.commissioni@pec.regione.veneto.it)

Il Responsabile della Protezione dei dati / Data Protection Officer ha sede a Palazzo Sceriman, Cannaregio, 168, 30121 – Venezia. La casella mail, a cui potrà rivolgersi per le questioni relative ai trattamenti di dati che La riguardano, è: [dpo@regione.veneto.it](mailto:dpo@regione.veneto.it)

La finalità del trattamento cui sono destinati i dati personali è quella di consentire lo svolgimento dei compiti di valutazione dell’incidenza di piani, progetti e interventi sui siti della rete Natura 2000 e di quelli ad esso connessi e conseguenti (es. vigilanza, monitoraggio, ...) e la base giuridica del trattamento (ai sensi degli articoli 6 e 9 del Regolamento 2016/679/UE) è l’adempimento di un obbligo legale al quale è soggetto il titolare del trattamento (D.P.R. n. 357/97 e ss.mm.ii.).

I dati raccolti potranno essere trattati inoltre a fini di archiviazione (protocollo e conservazione documentale) nonché, in forma aggregata, a fini statistici.

I dati, trattati da persone autorizzate, potranno essere comunicati ad altri uffici regionali o ad altre Pubbliche Amministrazioni per la medesima finalità e non potranno essere diffusi.

Il periodo di conservazione, ai sensi dell’articolo 5, par. 1, lett. e) del Regolamento 2016/679/UE, è determinato in base ai seguenti criteri:

- per fini di archiviazione (protocollo e conservazione documentale), il tempo stabilito dalle regole interne proprie all’Amministrazione e da leggi e regolamenti in materia;
- per altre finalità, il tempo necessario a raggiungere le finalità in parola.

Le competono i diritti previsti dal Regolamento 2016/679/UE e, in particolare, potrà chiedere al Sottoscritto l’accesso ai dati personali che La riguardano, la rettifica, l’integrazione o, ricorrendone gli estremi, la cancellazione o la limitazione del trattamento, ovvero opporsi al loro trattamento.

Ha diritto di proporre reclamo, ai sensi dell’articolo 77 del Regolamento 2016/679/UE, al Garante per la protezione dei dati personali con sede in Piazza di Monte Citorio n. 121, 00186 – ROMA, ovvero ad altra autorità europea di controllo competente.

Il conferimento dei dati discende dalla necessità di consentire lo svolgimento dei compiti di valutazione dell'incidenza di piani, progetti e interventi sui siti della rete Natura 2000 e di quelli ad esso connessi e conseguenti (es. vigilanza, monitoraggio, ...).

L'interessato ha l'obbligo di fornire i dati personali e il mancato conferimento non rende possibile lo svolgimento dei predetti compiti.

Il Delegato al trattamento

Direttore U.O. Commissioni Vas Vinca Nuvv

f.to Dott. geol. Corrado Soccorso

IL DICHIARANTE (per presa visione)

DATA

Marzo 2021



Ing. Elettra Lowenthal

## **RELAZIONE TECNICA**

*allegata alla Dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione di Incidenza*

*Rif. Allegato A – par. 2.2 – punto 23 della D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017*

## INDICE

	PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA .....	1
	MODELLO PER LA DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA .....	1
1	PREMESSA .....	7
2	CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PAT DI ADEGUAMENTO ALLA L.R.14/2017 .....	8
3	LOCALIZZAZIONE DELLE AREE INTERESSATE CON RIFERIMENTO AI SITI DELLA RETE NATURA 2000 .....	10
3.1	SIC/ZSC IT3220038 – Torrente Valdiezza.....	10
4	VERIFICA DELLA PRESENZA DI ELEMENTI NATURALI .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
5	VALUTAZIONE DELLE POSSIBILI INTERFERENZE CON I SITI RETE NATURA 2000 .....	15

## **1 PREMESSA**

---

La presente relazione accompagna la dichiarazione di non necessità della Valutazione di incidenza applicata alla Variante PRG di adeguamento alla L.R.14/2017 del Comune di Marostica (VI).

La normativa vigente comunitaria, nazionale e regionale ed in particolare la nuova “Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE” (Allegato A) approvata dalla Giunta Regionale della Regione Veneto con delibera n° 1400 del 29 agosto 2017 costituiscono il riferimento normativo della presente relazione.

## 2 CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PAT DI ADEGUAMENTO ALLA L.R.14/2017

---

La Variante PRG di adeguamento e conformazione alla LR 14/2017 trova come elemento prioritario e primario l'individuazione del tessuto urbanizzato ed edificato, così come definite dalla LR 14/2017 stessa. Tale ambito non sostituisce l'urbanizzazione consolidate già individuate dal PAT previgente ai sensi della LR 11/2004 e specifici Atti di Indirizzo esplicativi.

Sono considerate come ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi della LR 14/2017 e della DGR n.668/2018, nel territorio comunale di Gambugliano:

- a. le zto A, B, C,D;
- b. gli ambiti di edificazione diffusa;
- c. le zto F ovvero le aree a standard attuate o acquisite al patrimonio pubblico comunale anche se non realizzate;
- d. la viabilità compresa tra le aree urbanizzate di cui ai punti precedenti;
- e. i PUA approvati e ancora vigenti;
- f. sono, inoltre, nella definizione di urbanizzazione consolidata per il territorio comunale, considerati e fatti salvi gli edifici singoli in zona agricola e relativa pertinenza, le attività produttive in zona impropria e le schedature puntuali di aree pertinenziali dei fabbricati di valore architettonico o ambientale nei centri rurali e aree interessate da edificazione di più vecchio impianto nei centri rurali, in quanto seppur non essendo aree tali dal punto di vista del diritto lo sono dal punto di vista dell'uso del suolo.

Per quanto riguarda gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata definiti dall'art. 2 comma 1, lett. e *"l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola. Tali ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal piano di assetto del territorio (PAT) ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;"* è stata predisposta una cartografia su base CTR con l'individuazione del territorio urbanizzato consolidato definito ai sensi della L 14/2017 e della DGR n.668/2018.

Con provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018, la Giunta regionale del Veneto ha approvato la definizione, ai sensi dall'art. 4 della legge regionale n. 14/2017, della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei.

Dall'analisi degli obiettivi e dal confronto con i dati territoriali trasmessi dai Comuni, è stata stimata la quantità massima di consumo di suolo ammessa nel Veneto fino al 2050 pari a 12.793 ettari e una "riserva" di suolo di 8530 ettari per le opportune revisioni e rideterminazioni che dovessero necessitare negli anni, avendo avuto cura, altresì, di favorire e promuovere processi di riqualificazione urbana, riqualificazione edilizia e ambientale e rigenerazione urbana sostenibile.

*Definizione della quantità di suolo naturale e seminaturale consumabile*

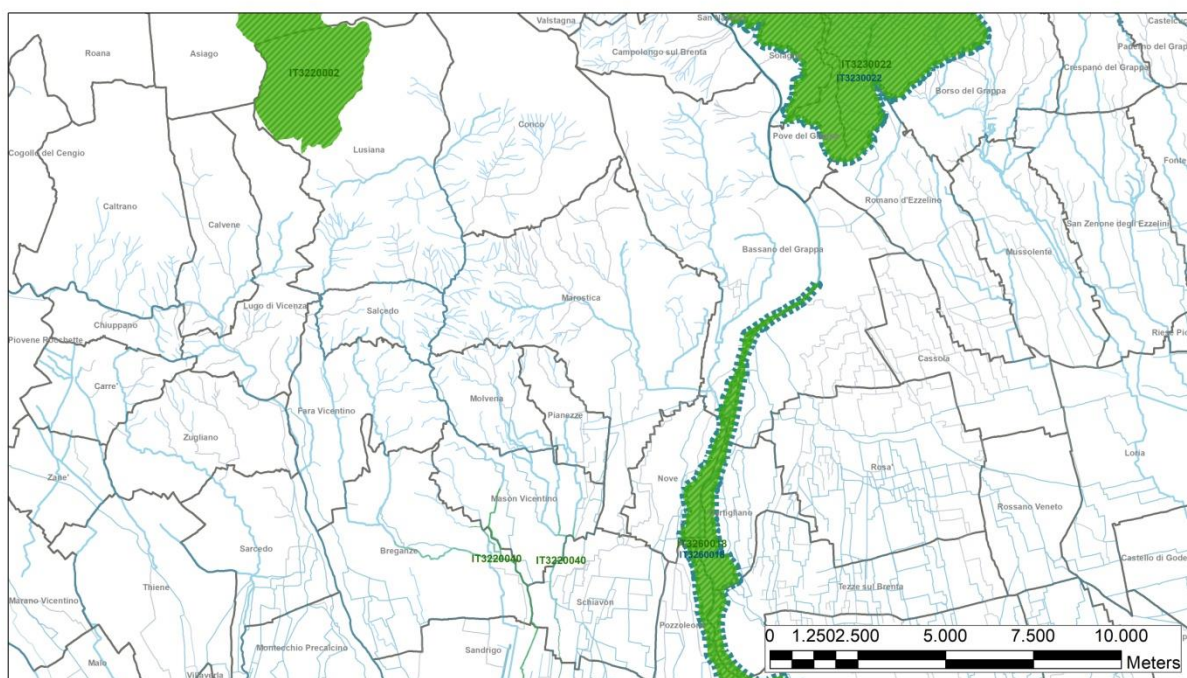
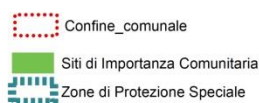
Il dimensionamento della quantità massima di suolo consumabile comunale, calcolata ai sensi della L.R. 14/2007 e della successiva DGR esplicativa, è pari a 8,78 ha.

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO ha	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40% ha	percentuale dopo CORRETTIVO %	RESIDUO DOPO CORRETTIVO ha	Variazione per classe sismica (2=-0,3%; 3=0%; 4=-0,3%) %	Variazione per tensione abitativa (n=0%; si=+0,5%) %	Variazione per varianti verdi (0,000+0,00=-0,50%; 0,000+0,10=-1%; 0,11+0,4=-1,25%) %	QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO ha	Riferimento Tabelle Allegato D
44	20000	Marostica (VI)	Vicenza	15,75	9,29	59,00%	8,82	0,00%	0,00%	0,00%	8,78	
5	24057	Marostica	Vicenza	15,48	9,29	95,00%	8,82	0,00%	0,00%	-0,50%	8,78	
25	27021	Marostica	Vicenza	60,95	36,57	60,00%	22,10	0,00%	0,50%	0,00%	22,35	



### 3 LOCALIZZAZIONE DELLE AREE INTERESSATE CON RIFERIMENTO AI SITI DELLA RETE NATURA 2000

Il territorio di Marostica non è interessato dalla presenza di siti appartenenti alla Rete Natura 2000, tuttavia si segnala la presenza di alcune ZSC (Zone Speciali di Conservazione) e ZPS (Zone di Protezione Speciale) nei comuni limitrofi. A circa 700 m in linea d'aria dal confine est di Marostica si trova il SIC/ZPS IT3260018 "Grave e zone umide del Brenta" che interessa i vicini comuni di Bassano del Grappa e Nove. In direzione sud, a circa 600 m dal confine comunale si trova invece il SIC IT3220040 "Bosco di Dueville e risorgive limitrofe". A 4 km dal territorio comunale in direzione nord si trovano, poi, altri SIC tra i quali: IT3220002 "Granezza" ricadente in parte nel territorio del limitrofo comune di Lusiana, IT3220007 "Fiume Brenta dal confine trentino a Cison del Grappa" e IT3230022 "Massiccio del Grappa".



Localizzazione dei siti Natura 2000

La Variante di adeguamento alla L.R.14/2017 non introduce modifiche allo stato di fatto, per cui non sussistono interferenze o nuovi impatti sugli elementi naturali del territorio.

Sul territorio comunale si riconoscono i seguenti ambienti di potenziale naturalità:

- ambienti rurali della pianura;
- cenosi forestali collinari;
- corsi d'acqua.

### *Ambienti rurali*

All'interno dell'ambiente rurale, soprattutto per quanto riguarda la porzione di territorio comunale situata in pianura, gli elementi di maggior interesse per l'analisi floristica e faunistica sono senza dubbio le siepi o le fasce boscate che crescono lungo i campi e le strade di campagna. Esse rappresentano un elemento tipico del paesaggio agrario, secondo una concezione estetico paesaggistica, ma anche seguendo una logica di equilibrio e di stabilità ecosistemica. Un tempo le siepi campestri, oltre che elementi di delimitazione della proprietà, erano anche la principale fonte di approvvigionamento legnoso per le popolazioni di pianura e garantivano, inoltre, il sostegno vivo per colture legnose sarmentose (vite maritata). Nel corso degli ultimi anni, tuttavia, in seguito all'evoluzione delle tecniche colturali ed all'avvento di una sempre più cospicua meccanizzazione, si è verificata una costante diminuzione delle formazioni lineari. Al giorno d'oggi, anche grazie all'impiego di alcune specifiche misure di politica comunitarie agroambientali, ad una maggiore sensibilità ambientale legata al recupero di elementi paesaggistici tradizionali, ma anche al contrasto dei mutamenti climatici in atto (protocollo di Kyoto) ed alla importantissima difesa della biodiversità, si sta parzialmente procedendo ad una rivalorizzazione delle siepi campestri. L'interesse per questi elementi è legato soprattutto alle molteplici funzioni che le siepi possono svolgere in un contesto artificializzato, che possono essere distinte in effetti ambientali ed effetti riguardanti le aziende agricole. Per quanto riguarda gli effetti ambientali delle siepi va ricordata l'interazione positiva che si instaura con i flussi idrici che trasportano nutrienti ed altri inquinanti quali i fitofarmaci ed i solidi sospesi. Un altro effetto rilevante riguarda l'abbattimento dell'anidride carbonica (CO<sub>2</sub>) che contribuisce a mitigare il fenomeno globale dell'effetto serra. In relazione agli effetti ambientali sembra opportuno mettere in evidenza anche il ruolo che rivestono questi elementi per la conservazione della biodiversità. I filari di alberi presenti all'interno della matrice antropizzata, infatti, possono assumere il ruolo di rete ecologica a livello locale. Le siepi rappresentano infatti delle vie preferenziali per lo spostamento delle specie nel contesto antropizzato ed offrono, inoltre, siti di rifugio, nidificazione ed alimentazione per le specie. In questo senso la loro conservazione risulta fondamentale per il mantenimento sul territorio di popolazioni stabili. Tra gli effetti riguardanti le aziende agricole invece si possono ricordare l'azione frangivento, l'ombreggiamento, la possibilità di trarre piccoli frutti e prodotti apistici e la produzione di legna da ardere. Di notevole importanza è poi la funzione paesaggistica delle siepi, che contribuiscono in modo determinante ad interrompere la monotonia del paesaggio agrario industrializzato costituendo delle barriere visive. In riferimento alla composizione della vegetazione, le specie tipicamente impiegate per la realizzazione dei filari sono il platano ibrido (*Platanus acerifolia*), la robinia (*Robinia pseudoacacia*), diverse specie di salici a capitozza ed arbustivi (*Salix alba*, *S. triandra*, *S. viminalis*, *S. caprea* e *S. cinerea*) e i pioppi capitozzati (*Populus nigra*). Altre specie importanti della consociazione sono l'acero campestre, l'olmo campestre, il pioppo bianco, i tigli ed i gelsi (nero e bianco). Molto diffuse grazie all'uomo sono anche le Rosacee da frutto, quali il ciliegio (*Prunus avium*), il pado (*Prunus padus*) e diverse Pomacee e Drupacee. Lo strato arbustivo è costituito principalmente da sanguinella (*Cornus sanguinea*), viburno lantana (*Viburnum lantana*), pallon di maggio (*Viburnum opulus*), sambuco nero (*Sambucus nigra*), nocciolo (*Corylus avellana*) e biancospino (*Crataegus monogyna*). La fauna degli ambienti di pianura comprende le specie tipicamente legate al paesaggio agricolo. Alcune specie di uccelli che si possono comunemente rinvenire negli ambienti agrari sono: la civetta (*Athene noctua*), l'averla piccola (*Lanius collurio*), l'allodola, la tortora (*Streptopelia turtur*), il saltimpalo (*Saxicola torquata*), il rigogolo (*Oriolus oriolus*) e il barbagianni (*Tyto alba*). Presente, anche se poco numerosa, è la quaglia (*Coturnix coturnix*). La presenza di vecchi alberi in filari nelle zone rurali di pianura assicura le condizioni ideali per la passera mattugia (*Passer montanus*) e l'assiolo (*Otus scops*). Quest'ultimo, legato alle alberature campestri di gelso, di pioppo nero o di salice bianco, ricche di vecchie capitozze, è registrato in drammatico calo in tutta la pianura (MEZZALIRA, 1997). Tra le specie che possono essere osservate sulle ceppaie delle piante ceduate o all'interno dei cespugli si citano la capinera (*Sylvia atricapilla*), il lui piccolo (*Phylloscopus collybita*), il torcicollo (*Jynx torquilla*) ed il merlo (*Turdus merula*). Come accennato la modernizzazione delle tecniche agricole, con le conseguenze che ciò ha comportato a livello ecosistemico (eliminazione di siepi, filari di alberi, boschetti, ripetute lavorazioni del terreno etc.) ha determinato una diminuzione drastica della numerosità delle popolazioni di molte specie di uccelli. La cornacchia grigia (*Corvus corone cornix*) è invece una specie che sta incrementando da tempo il proprio contingente. Negli ultimi decenni si è assistito ad una progressiva espansione dell'areale riproduttivo determinato dalla positiva risposta di questa specie al graduale degrado dell'ambiente agrario, mentre fino agli anni '70 del secolo scorso la presenza della cornacchia in pianura era

**Var. P.R.G.\_LR14-2017**

del tutto sporadica. Durante l'inverno il paesaggio agricolo può ospitare dei migratori settentrionali che reperiscono ottime risorse alimentari; appartengono a questo gruppo per esempio gli storni (*Sturnus vulgaris*). La presenza di anfibi e rettili è legata alla presenza di habitat idonei, che, in seguito alle trasformazioni delle tecniche agricole, hanno subito un progressivo depauperamento. Si possono comunque menzionare la rana di Lataste (*Rana latastei*), il rospo smeraldino (*Bufo viridis*), il biacco (*Hierophis viridiflavus*) ed il ramarro occidentale (*Lacerta bilineata*). Lungo i corsi d'acqua, inoltre, è presente la salamandra pezzata (*Rana lessonae*), mentre negli incolti, ai margini dei boschi e negli orti trascurati o circondati da muretti a secco si può trovare ilsaettone (*Elaphe longissima*). La natrice dal collare (*Natrix natrix*), infine, s'incontra in tutte le zone umide lungo i canali ed i fossati delle aree agricole fino alle più piccole pozze temporanee. La ricchezza di specie di mammiferi è strettamente legata all'eterogeneità della struttura della campagna. Dove la situazione è migliore, cioè dove sono presenti siepi, boschetti, bordi di prati, margini di fossi, la classe dei mammiferi è rappresentata da varie specie tra cui: la talpa (*Talpa europea*), il riccio (*Erinaceus europeus*), i toporagni (*Sorex araneus*) e diverse arvicole. Si possono rinvenire, inoltre, i topolini selvatici (*Apodemus sylvaticus*), nonché dei mustelidi rappresentati da faine (*Martes foina*).

*Cenosi forestali collinari*

Tra le specie vegetali che caratterizzano le aree boscate collinari di Marostica ci sono: castagno (*Castanea sativa*), acero campestre e montano (*A. campestre* e *A. pseudoplatanus*), ornello (*Fraxinus ornus*), rovere (*Quercus petraea*), roverella (*Quercus pubescens*), carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), faggio (*Fagus sylvatica*) e robinia (*Robinia pseudoacacia*). Le principali categorie forestali presenti nel territorio di Marostica sono riportate di seguito.

- Castagneti: sono delle formazioni forestali sostitutive dovute all'azione dell'uomo che le ha diffuse soprattutto nelle aree vocate alla viticoltura. Il castagno (*Castanea sativa*), dal punto di vista del suo optimum termico è simile alla rovere, collocandosi in posizione intermedia tra il cerro e la roverella. Nel territorio di Marostica il castagneto si presenta in 3 tipologie diverse a seconda del substrato: castagneto dei substrati magmatici (il più diffuso nella parte centrale del territorio collinare comunale), castagneto dei suoli mesici (caratteristico delle porzioni meridionale e settentrionale del comparto collinare) e castagneto dei suoli xerici (limitato ad alcune piccole aree all'estremità nord del comune).
- Rovereti: nel comune di Marostica questa formazione è rinvenibile nella zona collinare nordoccidentale del territorio. Si tratta di una formazione a prevalenza di rovere o roverella, accompagnata da carpino bianco ed ornello. Il rovereto si colloca soprattutto nei versanti esposti a sud, nei tratti in leggera pendenza, nei bassi versanti, in condizioni di potenziale accumulo di suolo. Si tratta quindi di ambienti abbastanza particolari, mai molto estesi, anche perché la rovere ha subito, forse più di altre specie, la competizione del castagno governato a ceduo. Tale formazione interessa esclusivamente il substrato magmatico, con una certa preferenza per quelli a reazione neutra o subalcalina. Si sviluppa su suoli poco profondi ma dotati di orizzonti superficiali sufficientemente potenti. La copertura determina l'instaurarsi entro il bosco di un microclima più fresco (mesico) che limita l'invasione degli arbusti mediterranei.
- Robinieti: Si tratta di boscaglie a dominanza di robinia (*Robinia pseudoacacia*) legate a contesti fortemente disturbati. La robinia è una specie originaria dell'America settentrionale, introdotta in Europa nella prima metà del XVII° secolo e diffusa dall'uomo perché molto apprezzata per i suoi numerosi vantaggi (funzione mellifera, funzione ornamentale, raccolta legname, consolidamento scarpate ecc.).
- Orno-ostrieti tipici: la formazione comprende prevalentemente il carpino nero e l'ornello, secondariamente è possibile trovare anche la roverella, il maggiociondolo, il farinaccio; nello strato arbustivo il biancospino, il ginepro comune e il nocciolo, nello strato erbaceo è abbondante la graminacea *Sesleria albicans*. I boschi rientranti in questa categoria sono eterogenei perché possono includere diverse specie arboree a causa di frequenti contatti e contaminazioni fra formazioni diverse e del notevole disturbo antropico. L'orno-ostrieto rappresenta la formazione tipica della fascia submontana della regione esalpica centroorientale, si riscontra soprattutto su pendici esposte a sud e su substrati carbonatici. Nel comune di Marostica occupa la porzione collinare più settentrionale del territorio.

**Var. P.R.G.\_LR14-2017**

▪ **Ostrio-querceti tipici:** le specie tipiche dell'ostrio-querceto sono il carpino nero, l'orniello e le querce (generalmente la roverella ma può anche esserci la rovere o la farnia a seconda della disponibilità idrica). Sono molto simili agli orno-ostrieti, solo che in questo caso la roverella è maggiormente presente. Aumenta la copertura del soprassuolo mentre si riduce quella dello strato erbaceo e di quello arbustivo. Questa formazione si ritrova soprattutto alla base dei versanti esposti a sud, in zone di raccordo con gli alvei, dove sono frequenti i detriti di falda ghiaioso-ciottolosi derivati dallo sfaldamento di rocce carbonatiche. Nel comune di Marostica è diffuso lungo la fascia pedecollinare. Tra le numerose specie ornitiche si rinvengono ad esempio l'alocco (*Strix aluco*), il canapino (*Hippolais poliglotta*), il codibugnolo (*Aegithalos caudatus*), il codiroso (*Phoenicurus phoenicurus*), il cuculo (*Cuculus canorus*), il fringuello, il lui piccolo, il pettirosso, il pigliamosche (*Muscicapa striata*), il rigogolo, l'usignolo, il verdone e l'upupa. Ben distribuito nei vecchi castagneti, il picchio muratore (*Sitta europea*) è favorito dall'espansione delle formazioni boschive nelle aree montane non più coltivate e dal mantenimento in bosco di piante schiantate e marcescenti ricche di cavità. Il picchio rosso maggiore (*Picoides major*), invece, grazie alla sua adattabilità ed all'ampia valenza ecologica nidifica in diverse tipologie di boschi sia di latifoglie che misti, raggiungendo densità a volte elevate. I fori praticati dai picchi che non sono utilizzati come dimora dagli stessi, diventano siti di nidificazione per passera mattugia (*Passer montanus*), cinciarella (*Parus caeruleus*) e per la cinciallegra (*Parus major*). Oltre al rospo comune e alla rana di Lataste tra gli anfibi delle aree collinari si trova il tritone alpestre (*Triturus alpestris*), diffuso in tutta la fascia pedemontana del Vicentino. Questa specie è legata strettamente agli ambienti boschivi e popola stagni, risorgive, ruscelli e pozze di varia natura. Sulle colline tra Marostica e Bassano è presente anche l'ululone dal ventre giallo (*Bombina variegata*), specie pioniera che colonizza raccolte d'acqua temporanee di origine naturale e antropica come ad esempio escavazioni connesse ad attività industriali o persino create dalla semplice circolazione di veicoli su strade a fondo naturale. Durante la fase terrestre l'ululone frequenta ambienti ombrosi, cercando riparo sotto le pietre, il legno marcescente o nelle fessure delle rocce che costituiscono anche i siti di latenza invernale. Tra i rettili si segnalano l'orbettino (*Anguis fragilis*), specie segnalata su tutti i tipi di terreno coperto, dai boschi ai prati, il ramarro occidentale, il biacco, alcuni individui di grandi dimensioni di natrice dal collare e il saettone (*Elaphe longissima*). Quest'ultima specie in particolare frequenta una grande varietà di ambienti boscati in collina.

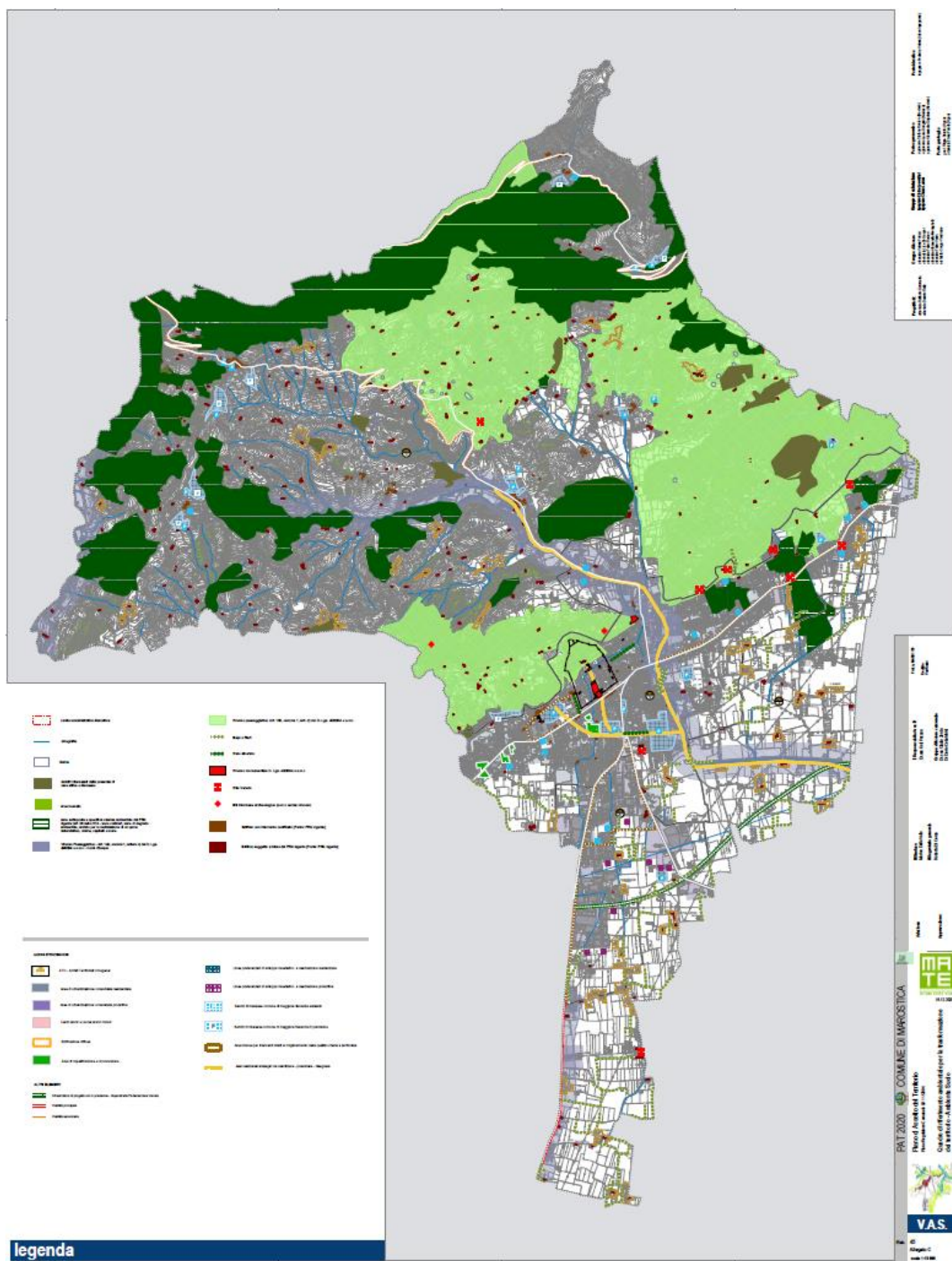
*Corsi d'acqua*

La vegetazione spondicola dei canali e dei corsi d'acqua presenta delle caratteristiche naturali di elevato valore. Fra tutti spicca il Torrente Longhella che nasce nella Valle San Floriano e dopo aver attraversato Marostica, sfocia nel fiume Brenta nei pressi di Nove. La vegetazione dei corsi d'acqua è caratterizzata da specie arboree ed arbustive igrofile, tra cui il salice bianco (*Salix alba*), il pioppo nero (*Populus nigra*), ma anche alcuni salici arbustivi come il salice rosso (*Salix purpurea*) e il salice cenerino (*Salix cinerea*). Possono anche essere presenti platani, salici bianchi, pioppi neri e ontani neri. La fauna dei corsi d'acqua è costituita da pesci, rettili, anfibi, uccelli e mammiferi. Tra i rettili si ricorda la presenza della lucertola muraiola, del ramarro occidentale, dell'orbettino e della natrice dal collare. Tra gli anfibi si annoverano alcuni anuri, tra cui il rospo smeraldino (*Bufo viridis*) e quello comune, ma anche alcune specie che prediligono soprattutto le siepi alberate e le macchie boscate come la rana di Lataste (*Rana latastei*). Uccelli osservabili sia lungo i corsi d'acqua che in altri contesti naturali sono: il canapino (*Hippolais poliglotta*), la capinera (*Sylvia atricapilla*), il cardellino (*Carduelis carduelis*), la cinciallegra (*Parus major*), la civetta (*Athene noctua*), il codibugnolo (*Aegithalos caudatus*), il codiroso (*Phoenicurus phoenicurus*), il cuculo (*Cuculus canorus*), il fringuello (*Fringilla coelebs*), il frosone (*Coccothraustes coccothraustes*), il gheppio (*Falco tinnunculus*), il lui piccolo, il merlo (*Turdus merula*), la passera mattugia (*Passer montanus*), il pettirosso (*Erithacus rubecula*), il picchio rosso maggiore (*Picoides major*), il pigliamosche (*Muscicapa striata*), il rigogolo (*Oriolus oriolus*), il saltimpalo (*Saxicola torquata*), lo storno (*Sturnus vulgaris*), il torcicollo (*Jynx torquilla*), la tortora (*Streptopelia turtur*), la tortora dal collare orientale (*Streptopelia decaocto*), l'upupa (*Upupa epops*), l'usignolo (*Luscinia megarhynchos*), il verdone (*Carduelis chloris*) ed il verzellino (*Serinus serinus*).

*Sovrapposizione con ambiti di potenziale trasformazione individuati dal PAT (in fase di redazione)*

E' stata elaborata una cartografia specifica al fine di verificare la sovrapposizione tra le aree di possibile trasformazione ammesse dal PAT e gli ambiti di principale interesse naturale presenti sul territorio comunale di Marostica. Come precedentemente descritto si osserva che gli elementi naturali di primario interesse sono rappresentati dalle aree boscate presenti nella porzione collinare del territorio comunale; secondariamente si osserva che sul territorio agricolo sono presenti formazioni lineari in grado di assolvere importanti funzioni ecologiche (rifugio, sostentamento, etc.) per la fauna autoctona.

Dalla cartografia di sovrapposizione elaborata si osserva che alcuni ambiti di potenziale trasformazione (aree a servizi, ambiti di edificazione diffusa, assi relazionali strategici, etc.) ricadono in prossimità o in corrispondenza di elementi naturali, tuttavia considerate le misure di tutela già previste dalla normativa vigente e dalle norme del PAT non si ritiene che le trasformazioni ammesse dal Piano in esame possano determinare la perdita e la riduzione di tali elementi di interesse naturalistico.



Cartografia di sovrapposizione tra le azioni strategiche individuate dal PAT e gli elementi naturali del territorio di Marostica

#### **4 VALUTAZIONE DELLE POSSIBILI INTERFERENZE CON I SITI RETE NATURA 2000**

---

**Considerando che la Variante di adeguamento alla L.R.14/2017 non introduce modifiche allo stato di fatto non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della Rete Natura 2000 SIC/ZSC.**



PRG.2021



COMUNE DI MAROSTICA

Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC)

L.R. 11/2004 - L.R. 14/2017 Variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2007 sul contenimento del consumo di suolo

marzo 2021

Norme Tecniche



## TITOLO PRIMO

### NORME DI CARATTERE GENERALE

#### Art. 1 - DEFINIZIONI ED AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il Piano Regolatore Generale estende la sua disciplina all'intero territorio del Comune di Marostica (VI).

2. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione stabiliscono, nell'ambito della tutela di ogni singola zona e delle sue destinazioni, i contenuti e le modalità degli interventi edilizi ed urbanistici finalizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio.

3. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le leggi Regionali e Statali.

#### *ADEGUAMENTO/CONFORMAZIONE ALLA L.R. 14/2017*

4. In applicazione della Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio», la Variante al PRG individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'Art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.

5. Le aree di urbanizzazione consolidata (AUC) ai sensi dell'Art. 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017 comprendono:

a. le zto A, B, C,D;

b. gli ambiti dei Nuclei Consolidati;

c. le aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive;

d. le infrastrutture e le opere viabilistiche già attuate o in fase di attuazione;

e. i PUA approvati e ancora vigenti od oggetto di istanza già presentata;

f. i nuclei insediativi in zona agricola;

g. le aree intercluse definibili attraverso i seguenti criteri fisici e urbanistici:

- accessibilità esistente all'ambito;

- una ridotta dimensione in termini di superficie territoriale;

- una posizione e morfologia tale da non compromettere il paesaggio agricolo o naturale in cui insiste;

h. sono, inoltre, nella definizione di urbanizzazione consolidata per il territorio comunale, considerati e fatti salvi gli edifici singoli in zona agricola e relativa pertinenza, le attività produttive in zona impropria e le schedature puntuali di aree pertinenziali dei fabbricati di valore architettonico o ambientale nei centri rurali e aree interessate da edificazione di più



vecchio impianto nei centri rurali, in quanto seppur non essendo aree tali dal punto di vista del diritto lo sono dal punto di vista dell'uso del suolo.

Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dallo strumento urbanistico generale in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui al successivo Comma 6.

6 La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 8,78 ettari.

7 Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito dal precedente comma 6:

a. gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui al Comma delle presenti NT;

b. gli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale e gli interventi di riqualificazione urbana, di cui agli Artt. 5 e 6 della LR 14/2017;

c. i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;

d. gli interventi di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di cui al Capo I della LR 55/2012;

e. gli interventi in funzione dell'attività agricola di cui all'Art. 44 della LR 11/2004, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;

f. l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;

g. gli interventi di cui alla LR 14/2009, le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal Capo I della LR 14/2017;

h. gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel PTRC, nei Piani di Area e nei progetti strategici di cui alla LR 11/2004.

## Art. 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL P.R.G.

1. Il progetto del Piano Regolatore Comunale è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 13.1.1 / 3 - Intero Territorio Comunale in scala 1:5.000 parte 1 / 3;
- Tav 13.3.1 / 16 – Zone significative in scala 1:2000, parte 1 / 16;
- Tav. 13.4.1 – Indirizzi progettuali – S. Benedetto;
- Tav. 13.4.2 – Indirizzi progettuali – via Kennedy;
- Allegato n. 1 – consistenza patrimonio immobiliare -schede "B" dei beni ambientali (schede approvate con del G.R. 5739 del 10.10.1991e confermate)<sup>1</sup>

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE contenenti :

- tabella edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

---

<sup>1</sup> Tale fascicolo, non essendo oggetto di Variante 2000 non è stato allegato agli elaborati di variante.

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### ALLEGATO "A" ALLE N.T.A. CONTENENTE:

- disciplina degli interventi edilizi sugli edifici di interesse architettonico ambientale nonché degli interventi puntualmente individuati nelle tavole di Piano.
- Normativa ambientale;
- Schede puntuali di intervento;

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2. Nel caso di contrasto nelle rappresentazioni cartografiche a scala diversa, prevalgono quelle del grafico a denominatore minore.
3. Nel caso vi fosse divergenza tra gli elaborati grafici e le misure o i dati contenuti nelle presenti norme, prevalgono le indicazioni delle norme di attuazione.

## TITOLO SECONDO

### ZONIZZAZIONE

#### Art. 3 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal P.R.G., è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (Z.T.O.):

Z.T.O. residenziali :

- zona "A1" - Centro Storico;
- zona "A2" - Agglomerati insediativi di interesse storico ambientale;
- zona "A3" - di valorizzazione ambientale;
- zona "B1" - esistente e di completamento ( I.F. = 1,2 mc/mq );
- zona "B2" - esistente e di completamento ( I.F. = 1,5 mc/mq );
- zona "B3" - esistente e di completamento ( I.F. = 2,0 mc/mq );
- zona "C1.1" - intermedia di espansione ( I.F. = 1,0 mc/mq );
- zona "C2.1" - di espansione ( I.T. = 1,0 mc/mq ).
- zona "C2.2" - di espansione ( I.T. = 1,5 mc/mq ).
- zona "C3" - di ristrutturazione urbanistica;

Z.T.O. destinate ad attività produttive:

- zona "D1" - artigianale ed industriale di completamento;
- zona "D2" - artigianale ed industriale di espansione;

Z.T.O. destinate ad attività commerciali/direzionali

- zona "D3" - commerciale/direzionale di completamento;
- zona "D3.1" - commerciale/direzionale di espansione;
- zona "D3.2" - turistico ricettiva e ricreativa;

Z.T.O. destinate ad attività agroindustriali

- zona "D4" - agroindustriale;

Z.T.O. destinate all'attività agricola:

- sottozona "E1";
- sottozona "E2.a" - area di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in ambito collinare;

- sottozona "E2.b" - area di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in ambito di pianura;
- sottozona "E3" - area agricola contemporaneamente utilizzabile per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

Aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico:

- a. aree per l'istruzione;
- b. aree per attrezzature di interesse comune;
- c. aree attrezzate a parco, gioco e sport;
- d. aree a parcheggio.

Fasce di rispetto e zone di tutela :

- fascia di rispetto stradale;
- fascia di rispetto fluviale;
- fascia di rispetto cimiteriale;
- fascia di rispetto degli impianti produttivi e dalle discariche;
- fascia di rispetto da elettrodotti;
- fascia di tutela ambientale.

Art. 4 - NORME COMUNI ALLE Z.T.O. RESIDENZIALI.

1. Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le attività ad essa complementari quali:

- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita con superficie netta di vendita fino a 400mq; sono fatte salve le maggiori superfici esistenti alla data di adozione della variante 2000 per le quali è consentito, per una sola volta, un ampliamento massimo del 15% nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi della L.R. 37/99;
- strutture terziarie (uffici in genere);
- attrezzature per lo svago ed il divertimento purché non arrechino disturbo al vicinato e siano dotate di adeguate aree a parcheggio;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici)
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona;
- attrezzature turistico-ricettive senza limite massimo di superficie, nel rispetto degli indici di zona;

Nel caso di aree soggette a SUA la destinazione residenziale non potrà essere inferiore al 60% della cubatura totale.

2. Nelle zone di tipo "A1" e nelle altre zone residenziali soggette a strumento urbanistico attuativo, sono consentite, inoltre, le medie strutture commerciali con superficie di vendita fino a 1000mq.

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

- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq, compresa l'eventuale superficie commerciale, con un rapporto di copertura fondiario inferiore al 50%;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione;
- c) le attività non siano fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, a giudizio

dell'ULSS, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili prima del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività artigianali le cui emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultino diverse da quelle ammesse per le zone residenziali e siano indirizzate alla produzione di beni e servizi afferenti la funzione residenziale.

#### 4. Standards urbanistici

4.1 Ad eccezione delle diverse zone di tipo "A" e di quelle di espansione per le quali vale la normativa specifica per le aree a standard da reperire obbligatoriamente, ogni intervento di:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione edilizia (con esclusione delle pertinenze non autonomamente utilizzabili), con cambio di destinazione d'uso "urbanisticamente rilevante" (ovvero quando esso implichi una variazione degli standards ex D.M. 2.4.68 n. 1444);
- cambio di destinazione d'uso anche parziale e senza opere purché "urbanisticamente rilevante",

comporta l'individuazione di una superficie integrativa da destinare a parcheggio aperto al pubblico, con atto registrato e trascritto, pari almeno:

- al 10% della superficie del lotto interessato se la destinazione d'uso è produttiva;
- a 0.8 mq/mq di superficie lorda di pavimento relativa all'attività stessa nel caso di destinazione d'uso commerciale e/o terziaria, comprese le destinazioni di tipo ricettivo alberghiero.

4.2 E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta della effettiva possibilità di sosta pubblica esistente nel raggio di 150m dalla porta di ingresso dell'esercizio commerciale o terziario, consentire la monetizzazione delle aree a parcheggio afferenti l'attività commerciale che sia frutto di ampliamento e/o trasferimento entro un'area di ugual raggio o, in alternativa, prevederne il conferimento ove indicato dal P.R.G.

4.3 Le superfici destinate a parcheggio in base al presente articolo concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi di uso pubblico, comprendenti, tra l'altro:

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

4.4. Qualora le superfici a parcheggio di cui ai commi precedenti non potessero essere reperite lungo le strade aperte al transito o il Comune, date le caratteristiche del sito, non ne ritenesse opportuna la realizzazione o non raggiungessero almeno una superficie di 12.5 mq, ne è consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con apposita deliberazione della Giunta.

4.5. Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a parcheggio derivanti da diverse destinazioni d'uso rispetto a quelle realizzate in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo, andranno individuate anche le ulteriori aree.

5. Gli interventi di nuova edificazione, con esclusione dell'ampliamento di edifici esistenti, dovranno prevedere l'attuazione, anche per stralci funzionali, di almeno il 75% della potenzialità edificatoria di ciascun lotto.
6. Gli edifici possono essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona ed è in ogni caso consentito, per una sola volta, un aumento di volume massimo di 30 mc per ogni unità funzionale (alloggio, azienda ecc) per esigenze igienico-sanitarie e funzionali, anche in deroga agli indici di zona e al grado di protezione ( con esclusione dei fabbricati assoggettati ad intervento di restauro) purché il nuovo volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente.
7. Sui beni ambientali – architettonici individuati da apposita schedatura (allegato n. 1 schedature previgenti confermate e allegato "A" interventi puntuali) si applica la disciplina di cui all'allegato "A" alle presenti norme.
8. Gli interventi edilizi nelle zone residenziali ricadenti all'interno degli ambiti degli aggregati abitativi (esistenti e futuri) che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo ai sensi dell'art. 11 L.R. 24/85, dovranno tipologicamente riferirsi agli indirizzi generali per l'edificazione in zona agricola.
9. Per tutti gli edifici e manufatti storici comunque individuati, anche come beni culturali e ambientali, siano fatti salvi senza eccezioni tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.
10. La progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento, limitrofe ai centri storici dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario.
11. Per tutte le zone di nuova edificazione, singole o soggette a strumento attuativo, dovranno essere valutate in sede di rilascio delle specifiche concessioni o DIA le problematiche riguardanti il rischio idraulico, secondo quanto previsto dalla DGR n. 3637/2002.
12. Per le zone soggette a rischio idraulico, conformemente a quanto disposto dall'art.10 del PTRC, dovrà essere richiesto il parere vincolante da parte del Consorzio di Bonifica competente per territorio e del Genio Civile.
13. Quando gli incroci interessino viabilità di ordine superiore, Provincia e/o ANAS, l'eventuale progettazione dovrà essere eseguita in sintonia con la programmazione della Provincia e dell'ANAS, anche in funzione dell'eventuale tombinamento dei fossati, allargamenti, incroci, accessi, ecc...
14. per tutte le aree oggetto di strumento attuativo relativamente alla viabilità prevista all'interno del piano, non è condivisibile prevedere nuovi tratti viari marginali rispetto alla nuova zona, in quanto tale previsione favorisce l'idea ad interventi propedeutici a nuove espansioni, con conseguente aggravio di opere di urbanizzazione in sede di strumento attuativo.

#### Art. 5 - Z.T.O. DI TIPO "A1" : CENTRO STORICO

1. Comprende la parte del territorio comunale interessata dall'agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, dell'agglomerato stesso e che sono così censite nell'elenco dei centri storici di cui all'art. 3 L.R. 31.5.1980, n. 80:

- Marostica;
- Borgo Pieve

- Borgo Panica;
- Crosara.

2. Per le particolari condizioni di degrado si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio stesso.

3. Tale zona è individuata come "zona di recupero" ed è assoggettata a Piano Particolareggiato o Piano di Recupero con previsioni planivolumetriche obbligatorio ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.S. 5.8.1978 n. 457.

4. All'interno delle aree già assoggettate a strumento urbanistico attuativo ( Piano Particolareggiato Vigente ), valgono le disposizioni da questo stabilite nell'arco della validità dello stesso: in caso di decadenza del PP valgono i gradi di protezione già assegnati.

5. Sui fabbricati ricompresi nelle Z.T.O. "A" e non soggetti a diversa disciplina puntuale, fino all'approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo, sono sempre consentiti, in attesa di tale strumento urbanistico attuativo, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 L.S. 457/78 e succ. modifiche, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lett. d) del primo comma dell'art.31 citato, che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della L.S. n. 10/77 e succ. modificazioni.

6. Parametri urbanistici :

- per le operazioni di risanamento conservativo e fino alla ristrutturazione edilizia senza incremento delle superfici utili ad esclusione della superficie di risulta derivante dalla demolizione della murature e dalla diversa distribuzione interna ammissibili con concessione edilizia diretta, la densità fondiaria non deve superare il 10% di quella preesistente senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico; per le eventuali nuove costruzioni, assoggettate a strumento urbanistico attuativo, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona con un incremento volumetrico complessivo non superiore al 20% del volume esistente nel medesimo isolato
- altezza del fabbricato: conservazione dell'altezza esistente; altezze diverse e comunque non superiori a quelle degli edifici circostanti di interesse ambientale o architettonico, possono essere ammesse previo strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, purché non contrastanti con il carattere architettonico della zona;
- distacco dai confini : minimo 5,0 ml o a confine; a distanza intermedia previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- distacco tra fabbricati : come da art. 60 del R.E. ; tra pareti non finestrate si applica la disciplina del C.C. anche nel caso di sopraelevazione;
- distanza dalle strade : in allineamento con i fronti esistenti; è facoltà del Responsabile dell'Ufficio nel rispetto della vigente legislazione imporre distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione e fluidificazione del traffico, la necessità di rispettare particolari allineamenti;

- le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, possono essere diverse da quelle generalmente previste dai punti precedenti ai sensi dell'art. 9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 2.4.1968 n. 1444, e saranno precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche.

7. Standards Urbanistici: il P.R.G. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche esternamente alle zone "A1", relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali: per le ulteriori eventuali destinazioni d'uso non residenziali si richiama la disciplina di cui al precedente art.4. Qualora si rendesse necessario reperire ulteriori superfici da destinare a parcheggi e a verde pubblico attrezzato sulla base dell'entità delle trasformazioni previste, e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona "A1" potrebbe compromettere il delicato assetto morfologico esistente, il Comune localizza la zona all'uopo destinata dal P.R.G. all'interno della quale andranno conferite quelle superfici: le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi, per le aree e le opere di urbanizzazione primaria. In alternativa potrà essere richiesta la monetizzazione delle aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde ).

#### Art. 6 - Z.T.O. DI TIPO "A2": AGGLOMERATI INSEDIATIVI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE

1. Comprende agglomerati insediativi che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali: tali agglomerati sono stati individuati sulla base dell'elenco dei centri storici di cui all'art. 3 L.R. 31.5.1980, n. 80:

- S. Luca – Perozzi;
- Piazzette;
- Bressani-Fodati;
- Placca;
- Valle S. Floriano;
- Costame;
- Vallonara.

Sono , inoltre compresi i nuclei insediativi minori e i singoli manufatti che, pur non avendo tutte le caratteristiche di cui al comma precedente, sono ad essi tipologicamente riconducibili in quanto interessati da analoghe tecniche costruttive e modalità d'uso.

2. Per le diffuse condizioni di degrado e nel quadro di una politica che ne favorisca la salvaguardia e il riuso, si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi volti al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso a tutela delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima tra queste la residenza della popolazione originaria.

3. Sui fabbricati ricompresi nelle Z.T.O. "A2", fatta salva la diversa disciplina puntuale, sono sempre consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 L.S. 457/'78 e succ. modifiche, nonché l'ampliamento volumetrico dei fabbricati esistenti (nei limiti dei parametri di zona) finalizzato al conseguimento di migliori condizioni abitative senza incremento delle superfici utili. E' altresì ammessa la ricomposizione architettonica nell'ambito pertinenziale dei manufatti legittimamente esistenti alla data di adozione della variante generale al P.R.G..

4. Interventi diversi relativi a manufatti ed aree non oggetto di disciplina puntuale, possono essere previsti mediante strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, redatto nel rispetto dei seguenti parametri:



- I.F. : 1,5 mc/mq;
- altezza massima delle fronti del fabbricato: non maggiore di quella degli edifici circostanti di interesse ambientale e comunque mai superiore a 8,70 ml; è ammesso il mantenimento di eventuali maggiori altezze;
- distacco dai confini : minimo 5,0 ml o a confine; a distanza intermedia previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- distacco tra fabbricati : come da art. 60 del R.E. ; tra pareti non finestrate si applica la disciplina del C.C. anche nel caso di sopraelevazione;
- distanza dalle strade : in allineamento con i fronti esistenti; è facoltà del Responsabile dell'Ufficio nel rispetto della vigente legislazione imporre distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti o aumentare la sicurezza della circolazione;
- le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, possono essere diverse da quelle generalmente previste dai punti precedenti ai sensi dell'art. 9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 2.4.1968 n. 1444, e saranno precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche.

4.1 in particolare per la ZTO A2/25 si prescrivono i seguenti vincoli:

- la strada esistente dovrà rimanere pubblica;
- l'area a standard dovrà essere localizzata dove indicato nelle tavole di piano

5. Standards Urbanistici: il P.R.G. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche esternamente alle zone "A2", relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali: per le ulteriori eventuali destinazioni d'uso non residenziali si richiama la disciplina di cui al precedente art.4. Qualora si rendesse necessario reperire ulteriori superfici da destinare a parcheggi e a verde pubblico attrezzato sulla base dell'entità delle trasformazioni previste, e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona "A2" potrebbe compromettere il delicato assetto morfologico esistente, il Comune localizza la zona all'uopo destinata dal P.R.G. all'interno della quale andranno conferite quelle superfici: le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi, per le aree e le opere di urbanizzazione primaria. In alternativa potrà essere richiesta la monetizzazione delle aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde ).

#### Art. 7 - Z.T.O. DI TIPO "A3" : RESIDENZIALE DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

1. Comprende porzioni di territorio parzialmente edificato ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuna la conservazione del delicato equilibrio esistente: vanno conservate le essenze arboree di pregio o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.

2. Sui fabbricati esistenti, fatte salve eventuali diverse previsioni contenute nelle schede puntuali relative agli edifici censiti come beni ambientali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e un ampliamento fino al 20% (comprensivo dei 30 mc per ogni unità abitativa ex art.4 punto 6) della volumetria esistente al momento dell'adozione del P.R.G. 2000 nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) altezza massima del fabbricato: non superiore a quella ottenibile con gli interventi ammessi;
- b) obbligo di un progetto unitario esteso all'intera area di proprietà che consenta di valutare il corretto inserimento dell'ampliamento o dei nuovi manufatti;
- c) per quanto non diversamente stabilito si applica la disciplina delle zone "B1".

3. Sulle aree scoperte è ammessa la realizzazione di attrezzature pertinenziali alla residenza quali voliere, chioschi, gazebo, attrezzature ricreative di uso privato (piscina, campo tennis ecc.) e simili nonché l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai: tutti gli interventi vanno attuati con particolare attenzione al loro inserimento ambientale.

#### Art. 8 - Z.T.O. DI TIPO "B1", "B2" e "B3": RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

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

2. La nuova edificazione dovrà essere tipologicamente (altezza, impianto planivolumetrico, allineamenti e orientamento) conseguente a quella prevalente in ciascuna zona evitando inserimenti dissonanti. Sono comunque ammesse soluzioni progettuali adeguatamente motivate e circostanziate in relazione a documentati riferimenti culturali condivisi dalla Commissione Edilizia.

3. Parametri edificatori comuni alle Z.T.O. di tipo B:

- a) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- b) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- c) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.
- d) numero massimo dei piani, altezza massima della fronte e altezza massima del fabbricato come da successivo punto 4.

#### 4. PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "B1" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

B1 if=1,2mc/mq r.c.f : 35%	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	X	X			X	8,7
h. fronte	X	X			X	7,8

Le altezze del fabbricato e della fronte sopra indicate possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

#### 4.1 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "B2" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

B2 if=1,5mc/mq r.c.f : 35%	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	X	X	X			8,7
h. fronte	X	X	X			8,7

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

#### 4.2 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "B3" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

B3 if=2,0mc/mq r.c.f : 45%	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
----------------------------------	---------------------	---------------------	-----------------------	---------------------	--------------------	--------

h. fabbricato	X	X	X		X	11,7
h. fronte	X	X	X		X	10,8

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

#### 4.3 Indicazioni particolari per la zona B3 n. 48 (Politeama):

In questa zona l'attuazione degli interventi è subordinata a Piano di Recupero di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito nel rispetto dei seguenti parametri:

- demolizione e ricostruzione con mantenimento della volumetria esistente nel rispetto delle eventuali prescrizioni formulate dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e ambientali con riferimento agli immobili di interesse storico o artistico di proprietà pubblica (che abbiano più di 50 anni);
- rapporto di copertura fondiario: massimo 60%;
- altezza massima : 9,20ml;
- numero massimo dei piani: 3 piani fuori terra oltre lo scantinato;
- recinzioni: dovranno essere realizzate in analogia a quelle preesistenti o secondo le prescrizioni della Commissione Edilizia.

#### 4.4 Indicazioni particolari per la zona B3/31 (Ex Callegari):

in questa zona l'attuazione degli interventi è subordinata alla redazione di Piano Attuativo esteso all'intero ambito, nel rispetto dei seguenti parametri:

- I.T. 3,0 mc/mq
- altezza massima: 10.58 ml;
- rapporto di copertura fondiario: massimo 50%;
- le recinzioni dovranno essere realizzate in analogia a quelle del PdR Pubblico Politeama

### Art. 9 - Z.T.O. DI TIPO "C1.1" RESIDENZIALI INTERMEDIE

1. Comprendono aree residenziali parzialmente edificate: in tali aree il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

2. La nuova edificazione deve essere tipologicamente conseguente a quella prevalente nella zona e i nuovi inserimenti non dovranno risultare dissonanti con il tessuto edilizio già formato. Sono comunque ammesse soluzioni progettuali adeguatamente motivate e circostanziate in relazione a riferimenti culturali condivisi dalla Commissione edilizia.

#### 3. PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C1.1" RESIDENZIALI INTERMEDIE DI ESPANSIONE"

- a) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.  
 b) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.  
 c) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.  
 d) numero massimo dei piani, altezza massima della fronte e altezza massima del fabbricato come da successiva *tabella*.

C1.1 if=1,0mc/mq r.c.f : 35%	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	X	X				6,2
h. fronte	X	X				6,2

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

4. Nelle zone collinari dove sono indicati dal PRG i coni visuali o i punti di interesse panoramici, ovvero nei casi di inserimento di un nuovo fabbricato che sia limitrofo a preesistenze tali da richiedere l'abbassamento al fine di omogeneizzare altezze di gronda e/o di colmo, il responsabile del procedimento in fase istruttoria può richiedere l'abbassamento del piano primo (rendendolo mansardato) al fine di preservare l'integrità della collina da altezze poco confacenti ed il paesaggio circostante. Della proposta che ne seguirà, sarà chiamata a valutare la commissione edilizia.

#### Art. 10 - Z.T.O. DI TIPO "C2.1" e "C2.2" : RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

1. Comprendono le aree destinate all'espansione dell'edificato con destinazione residenziale: l'attuazione degli interventi è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo convenzionato esteso all'ambito territoriale indicato nelle tavole di Piano e nel rispetto delle indicazioni di cui al successivo punto 8 per i quartieri S.Benedetto e via Kennedy.

2. Ove il vigente Piano PEEP lo prevede, lo strumento urbanistico attuativo è il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Standard urbanistici : lo strumento urbanistico attuativo, relativamente alla destinazione residenziale, dovrà prevedere spazi destinati a verde pubblico e a parcheggi (dei quali almeno la metà destinati a stalli per la sosta) nella misura minima rispettivamente di 6,00 mq/150mc e 6,0 mq/150 mc, quale dotazione di aree a standard primari. Una ulteriore superficie pari ad almeno 3,0 mq/150 mc degli spazi a verde pubblico dovrà essere specificatamente attrezzata per il gioco e per il parco in appezzamenti di misura non inferiore a 1.000 mq se destinati al gioco e in viali pedonali alberati se destinati a parco: qualora la dimensione dello strumento urbanistico attuativo non consenta il raggiungimento di tale superficie minima, gli oneri relativi vengono monetizzati sulla base dei valori stabiliti da apposita deliberazione comunale ed il Comune individua gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal Piano. Le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, pari ad almeno 18,0 mq/150 mc, vanno conferite nelle zone appositamente indicate nelle tavole del P.R.G fatte salve eventuali diverse indicazioni relative a specifiche aree.; in alternativa ne è consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti da apposita deliberazione comunale.

4. Per le zone C.2 indicate con apposita simbologia nelle tavole di piano (S) , le aree a standard da conferire all'interno dell'ambito territoriale di intervento individuato nelle tavole di piano saranno comprensive delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (verde e parcheggi) nella misura complessiva di 30,5mq/150mc (dei quali almeno 6mq/150mc da destinarsi a parcheggi con superficie occupata dagli stalli di sosta non inferiore alla metà) e almeno 6,00 mq/150mc da destinarsi a verde), da localizzarsi preferibilmente ove indicato nelle planimetrie di Piano. Ove è indicato (S= %) la percentuale minima da ricavare a standards è quella indicata e non è computabile ai fini edificatori.

5. La dotazione aggiuntiva di aree a parcheggio relativa a destinazioni d'uso commerciale e/o direzionale è pari ad 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

6. Parametri edificatori comuni alle Z.T.O. di tipo C2:

- a) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- b) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- c) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

#### 6.1 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C2.1" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

C2.1 it=1,0mc/mq r.c.f : 35%	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	X	X			X	8,7
h. fronte	X	X			X	7,8

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

## 6.2 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C2.2" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

C2.2 it=1,5mc/mq r.c.f : 35%	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	X	X	X		X	11,7
h. fronte	X	X	X		X	10,8

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

6.2.1 Per la zona C2.1/61 (Area Dal Prà Vallonara) valgono le seguenti prescrizioni:

- gli standard dovranno essere posizionati verso gli impianti sportivi quale fascia di rispetto,
- oltre agli standard di legge i lottizzanti dovranno realizzare il campo da calcio attiguo alla lottizzazione e cedere gratuitamente l'opera al comune

7. Le sagome di ingombro eventualmente indicate nelle tavole di progetto hanno carattere orientativo; il simbolo di interventi coordinati impone l'obbligo di ricercare, in sede esecutiva, soluzioni omogenee per quanto riguarda le caratteristiche architettoniche dei fabbricati e degli elementi edilizi di arredo degli spazi pertinenziali ( accessi, recinzioni, ecc. ).

8. Indicazioni particolari per i quartieri di S.Benedetto e via Kennedy Tavv. 13.4.1 – 13.4.2

### 8.1 - TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Ciascun strumento urbanistico attuativo dovrà essere esteso ad almeno uno degli ambiti territoriali di intervento, così come sono individuati nelle tavole di P.R.G., garantendo il necessario coordinamento per attuare l'impianto urbanistico indicato dal P.R.G.: il Consiglio Comunale, con la stessa deliberazione di approvazione del piano attuativo, può delimitare ambiti di intervento diversi rispetto a quelli indicati nelle tavole di P.R.G. ai sensi degli artt. 15 e 16 L.R. 61/85 ma non è consentita l'esclusione dall'ambito territoriale di intervento di aree che per localizzazione o dimensione non potranno essere successivamente coerentemente utilizzate (aree di risulta).

Qualora l'ambito di intervento risultasse inferiore a quello riportato nella tavola di Piano, è facoltà del Responsabile dell'ufficio richiedere una proposta progettuale preventiva estesa all'ambito territoriale originario per verificare il corretto inserimento dello strumento urbanistico attuativo nel sistema generale delle urbanizzazioni e delle edificazioni: le indicazioni di tale proposta, se recepite dal Consiglio Comunale, costituiranno riferimento obbligatorio per i successivi piani attuativi.

La trasposizione di volume tra comparti diversi e Z.T.O. diverse ricadenti nel medesimo strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) potrà essere prevista nel rispetto delle altezze e di eventuali indicazioni particolari stabilite dal P.R.G.

### Opere accessorie

In considerazione dell'importanza che rivestono tali zone nel contesto urbanistico più generale, il Comune si riserva di indicare in sede attuativa una serie di particolari costruttivi unificati, riguardanti le sistemazioni a terra e alcune opere accessorie fra cui:

- la pavimentazione degli spazi carrabili confinanti con le strade pubbliche;
- la pavimentazione dei passaggi pedonali;
- le recinzioni fra gli spazi di parcheggio;
- le recinzioni fra i lotti;
- le recinzioni fra i lotti e le strade pubbliche;
- l'arredo urbano;
- la segnaletica;
- il trattamento dei prospetti esterni degli edifici.

### 8.2 – Quartiere S.Benedetto

Stato di fatto : comprende una vasta porzione di territorio pianeggiante ove gli episodi residenziali si alternano ad opifici dismessi e ad aree in stato di abbandono determinando un tessuto disarticolato e privo di identità. Elementi di pregio sono costituiti dalla localizzazione prossima all'area centrale, dal torrente Longhella e dagli scorci prospettici verso la collina e il Castello Superiore. Elementi detrattori sono riconoscibili nel generale disordine urbanistico, nell'insufficienza viaria e nell'inadeguata dotazione di servizi.

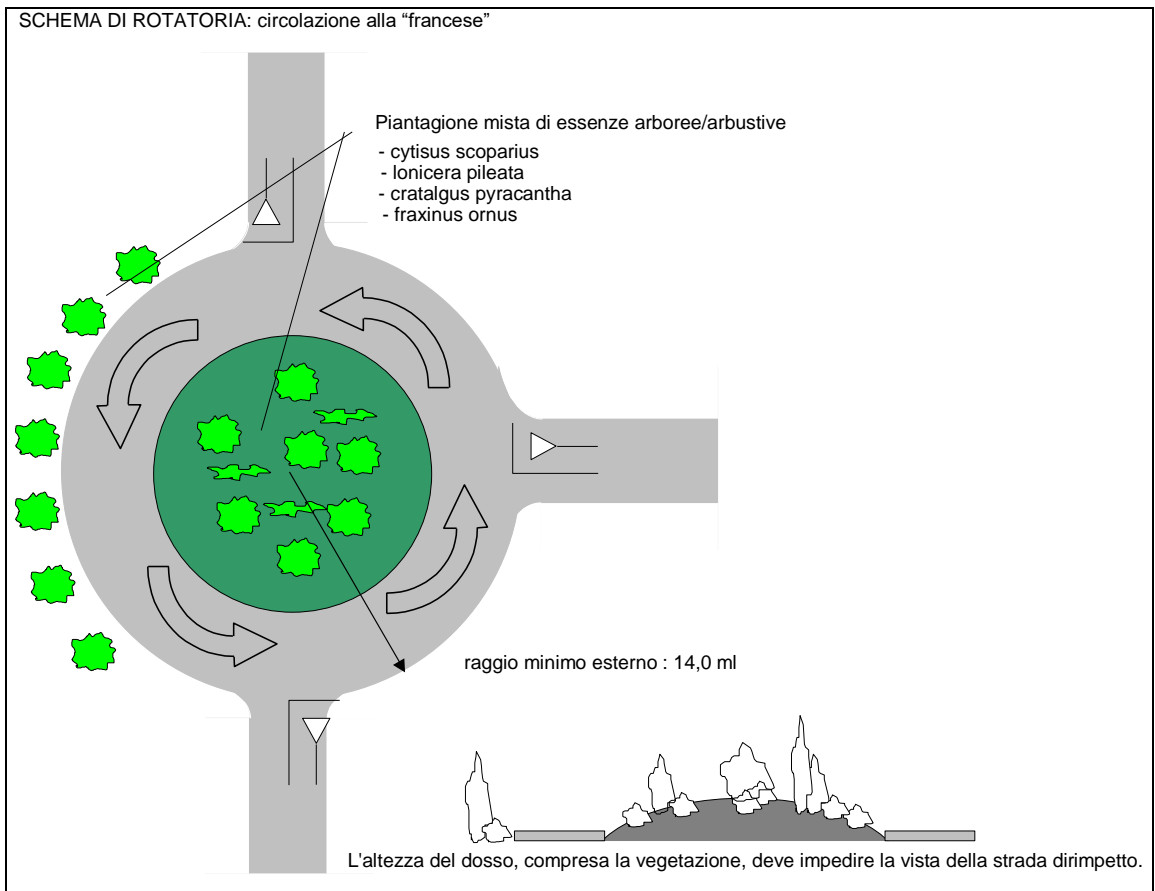
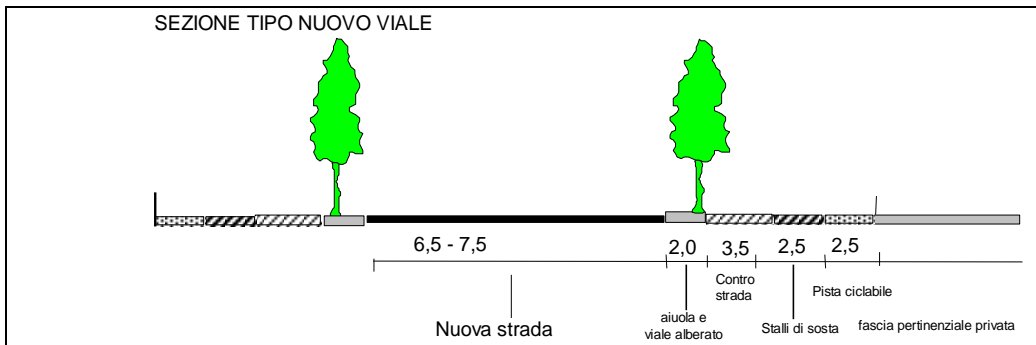
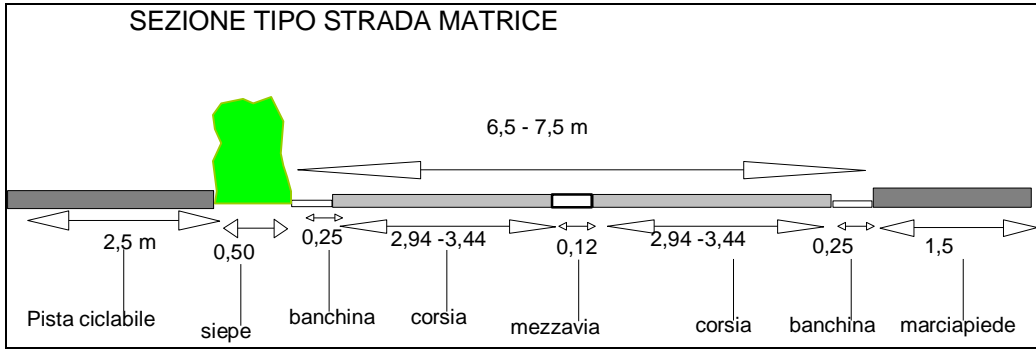
Obiettivi dell'intervento: la trasformazione della zona deve consentire, innanzitutto, la realizzazione di una maglia viaria – strada matrice - che diventi, al contempo, elemento ordinatore e attrezzatura connettiva dell'intera area urbana. In secondo luogo appare essenziale adeguare la dotazione di aree a servizio configurabili come standards urbanistici, tra le quali assumono particolare rilevanza le attrezzature verdi e quelle di interesse comune (centro di quartiere).

Caratteri prescrittivi : in riferimento alla tavola di Piano 13.4.1 risultano prescrittivi:

- a) la localizzazione della "strada matrice" i cui tracciati possono subire leggere variazioni a condizione che ne sia garantita la funzionalità, sia conservata l'assialità con la strada del cimitero e sia prevista la rotatoria ove indicato;
- b) i volumi edilizi contrapposti sui punti focali (A-A ; B-B) dovranno essere risolti in modo coerente rimarcando l'importanza prospettica dell'incrocio;
- c) le altezze massime ammesse all'interno di ciascun ambito: per l'area ex Salin l'altezza massima è di H 10 mt; per la ZTO C2.2/1 è di H 9 mt per tutto l'ambito;
- d) le distanze dalle strade e dai corsi d'acqua, ove quotate; in particolare la fascia di rispetto stradale sulla Ex SS 248 dovrà essere di 15 mt e la distanza dei fabbricati dalla strada matrice dovrà essere considerata dal ciglio stradale e non dal marciapiede
- e) la fascia a verde pubblico individuata lungo il Longhella; tale fascia verde dovrà risultare idonea al transito pedonale e ciclabile lungo l'argine, con trattamento del fondo con materiali eco-compatibili, con assoluta esclusione di manti d'asfalto o altre pavimentazioni solide continue.

Caratteri orientativi: in riferimento alla tavola di Piano 13.4.1 risultano orientativi della successiva progettazione attuativa:

- a) le sagome dei nuovi fabbricati;
- b) la localizzazione degli spazi pubblici;
- c) la viabilità non di matrice;
- d) il posizionamento dei percorsi ciclabile e pedonale fermo restando l'obbligo dei collegamenti all'interno di ciascun comparto;
- e) Caratteri costruttivi :
- f) Sezione minima della carreggiata :



### 8.3 – Quartiere via Kennedy

Stato di fatto: comprende una vasta porzione di territorio pianeggiante a sud di via Monteferro e IV Novembre, definibile come “bordo urbano”: la casualità degli episodi residenziali, la frammistione con attività produttive, la grave insufficienza viaria determinano un tessuto marginale, disarticolato e privo di identità. Elementi di pregio sono costituiti dalla localizzazione prossima all’area centrale e dagli scorci prospettici verso la collina.

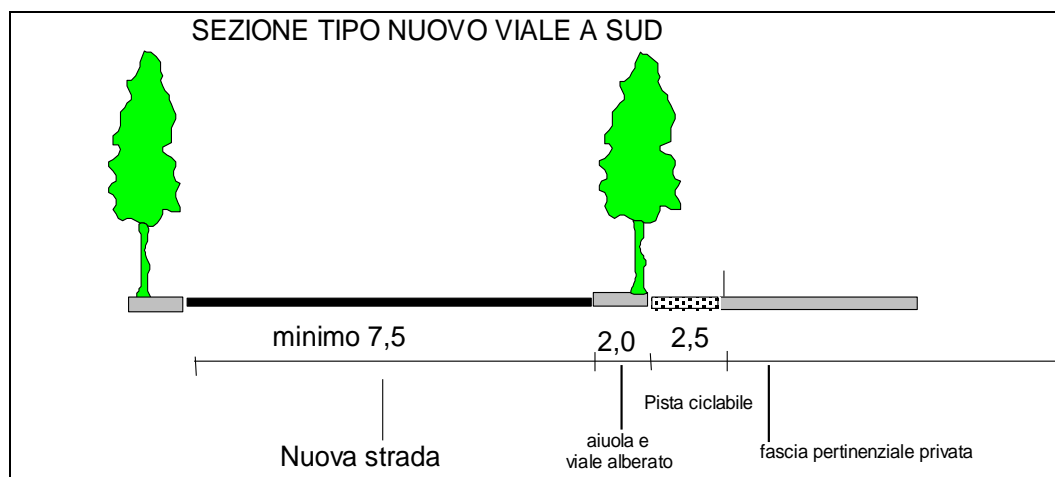
Obiettivi dell'intervento: la trasformazione della zona deve consentire, innanzitutto, la realizzazione di una maglia viaria funzionale che diventi, al contempo, elemento ordinatore e di alleggerimento del traffico confluyente su via Monteferro e IV Novembre; al contempo va attuata un’alternativa viaria tra via Panica e via Vicenza al fine di separare il traffico di attraversamento da quello di distribuzione. In secondo luogo appare essenziale adeguare la dotazione di aree a servizio configurabili come standards urbanistici, tra le quali assumono particolare rilevanza le attrezzature verdi e quelle di interesse comune.

Caratteri prescrittivi: in riferimento alla tavola di Piano 13.4.2 risultano prescrittivi:

- l’ambito per la localizzazione delle attrezzature di urbanizzazione secondaria, in posizione baricentrica rispetto al nuovo quartiere; la ripartizione degli standards secondari di tutti i comparti, conseguentemente, può essere concentrata all’interno dei comparti 2 e 3;
- la nuova strada prevista al bordo meridionale sulla quale saranno ammessi soltanto accessi viari e non nuovi accessi carrai diretti in quanto strada di connessione urbana ;
- la realizzazione di un unico nuovo accesso viario (la cui forma deve essere definita in sede di progetto attuativo) con la strada di bordo meridionale ;
- le distanze dalle strade, ove quotate;

Caratteri orientativi: in riferimento alla tavola di Piano 13.4.2 risultano orientativi della successiva progettazione attuativa:

- le sagome dei nuovi fabbricati;
- la localizzazione degli spazi pubblici;
- la viabilità di distribuzione interna;
- il posizionamento dei percorsi ciclabile e pedonale fermo restando l’obbligo dei collegamenti all’interno di ciascun comparto;
- Caratteri costruttivi :



### 8.4 – Piano di lottizzazione Scanagatta



Stato di fatto: si tratta di un'area con Piano di lottizzazione approvato;

Obiettivi dell'intervento: recupero volumi del sottotetto per fabbricati in costruzione;

Caratteri prescrittivi: mantenimento delle altezze massime previste per le fronti degli edifici dal Piano di lottizzazione "Scanagatta" approvato con Delibera Consiliare n.54 del 28/06/2001.

#### ART. 11 Z.T.O. "C3": DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Comprendono le parti del territorio già destinate ad insediamenti produttivi, per le quali il PRG favorisce il trasferimento prevedendo la riqualificazione edilizia ed urbanistica, mediante la ristrutturazione singola o d'insieme degli edifici esistenti, il recupero di spazi pubblici, ed interventi di riorganizzazione della viabilità e di arredo urbano.

2. Destinazioni d'uso : vale la disciplina generale delle zone residenziali di cui all'art.4.

3. Mediante intervento edilizio diretto sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché quelli di adeguamento igienico e sanitario resi necessari da disposizione di legge. In caso di cessazione o trasformazione dell'attività esistente alla data di adozione della variante 2000, si applica la disciplina di cui al precedente punto 2 e al succ. punto 4.

4. Mediante strumento urbanistico attuativo esteso a ciascuna zona sono ammessi la ristrutturazione edilizia e urbanistica e la demolizione con ricostruzione di edifici esistenti, con mantenimento del volume attuale, anche se superiore agli indici fondiari di zona, fino ad un limite comunque non superiore a 2,5 mc/mq.

#### 5 - PARAMETRI EDIFICATORI

- a) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.  
b) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.  
c) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

C3 it=1,8mc/mq r.c.f : 40%	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	X	X	X		X	11,7
h. fronte	X	X	X		X	10,8

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale. Sono fatte salve le indicazioni puntuali riportate nella Tav. 13.4.1 - Indicazioni progettuali quartiere S.Benedetto

#### 6. 4. Standards urbanistici

6.4.1 Fatte salve diverse indicazioni particolari stabilite dalle presenti norme, le aree a standard da reperire obbligatoriamente per ogni intervento di ristrutturazione edilizia e urbanistica o di nuova edificazione sono le seguenti:

- a) parcheggio pubblico o aperto al pubblico, con atto registrato e trascritto, pari ad almeno:
- 6mq /150mc (dei quali almeno la metà destinati a stalli per la sosta) per destinazione residenziale;
  - a 0.8 mq/mq di superficie lorda di pavimento relativa all'attività stessa nel caso di destinazione d'uso diverse dalla residenza, comprese le destinazioni di tipo ricettivo alberghiero.

b) Verde pubblico o di uso pubblico: 6,0mq/150mc per destinazione residenziale.

Nel caso in cui le caratteristiche della zona non rendessero possibile il completo reperimento delle aree a standard, le stesse potranno essere monetizzate nel limite del 50% e/o conferite nelle aree appositamente indicate dal P.R.G. in quanto funzionalmente collegate.

6.4.2 Le superfici destinate a parcheggio e a verde in base al presente articolo concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi di uso pubblico, comprendenti, tra l'altro:

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

## 7 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

7.1 : per la zona contrassegnata con la lett. "A" (*Vimar*) valgono le seguenti prescrizioni da adottarsi per lo strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche:

- va recuperato, tramite l'intervento della ristrutturazione, l'antico complesso conglobato nella zona conservando il riconoscimento della tipologia originaria;
- va riconosciuta la contiguità con il centro storico adottando soluzioni architettoniche conseguenti;
- va prevista la realizzazione di almeno un percorso pedonale che attraversi la zona tra via Panica e via IV Novembre; tale percorso potrà essere a cielo libero o realizzato in galleria ;
- l'altezza massima è limitata a tre piani fuori terra.

7.2 : per la zona contrassegnata con la lett. "B" (*Belfe*) valgono le seguenti prescrizioni:

- vanno valorizzate le aree verdi tutelando le essenze arboree di pregio;
- va riconosciuto l'elemento tipologico di continuità con il centro storico adottando soluzioni architettoniche conseguenti;
- l'altezza massima è limitata a tre piani fuori terra

7.3 : per la zona contrassegnata con la lett. "C" (*Tolfo*) valgono le seguenti prescrizioni:

- va creata una cortina alberata verso la "villa Boschetti" ad ovest;

7.4 : per la zona contrassegnata con la lett. "D" (*Strada*) valgono le seguenti prescrizioni:

- va previsto l'arretramento su via IV Novembre in modo tale da non sopravanzare l'allineamento con le mura della città;(osservazione n.94) art.45
- l'altezza massima è limitata a due piani fuori terra con possibile eccezione fino a tre piani per un volume non superiore al 30% di quello ammissibile purché in presenza di un progettazione attenta al contesto della città murata.

7.5 . Per la zona contrassegnata con la lett. "E" (*ex Salin*), valgono inoltre le indicazioni di cui al precedente art. 10 punto 8.2 cui lo strumento urbanistico attuativo dovrà conformarsi. Si prescrive che l'altezza massima sia limitata a 10 m.

7.6 Per la zona contrassegnata con la lett. "F" (*Vedovello*) valgono le seguenti prescrizioni:

- nel caso di demolizione, ricostruzione ed ampliamento del fabbricato è ammessa la deroga alla distanza ad ovest (Via Kennedy) fino ad una distanza minima di 2.00 m dal ciglio stradale.
- le deroghe alle distanze sono ammissibili solo previa approvazione di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

7.7: per la zona contrassegnata con la lett."G" (Vedovello) è ammessa l'attuazione in comparti distinti, se funzionali, all'interno di uno stesso strumento urbanistico attuativo.

Art. 12 - Z.T.O. DI TIPO D1 : ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI  
COMPLETAMENTO E PER LA LOGISTICA

1. Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale.

2. Oltre agli insediamenti di tipo produttivo possono essere ammessi:

- depositi e magazzini nonché attività commerciali all'ingrosso o ad esse assimilabili.
- previo adeguamento degli spazi pubblici o di uso pubblico alle quantità minime stabilite nel successivo punto 5, attività terziarie, pubblici esercizi e attività commerciali della media distribuzione (fino a 1000mq di superficie di vendita) non appartenenti al settore alimentare e nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 11 L.R. 37/99.

2.1 La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti. Può essere negata la costruzione di impianti che per eccessive esalazioni o rumori o altro, possano arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali, commerciali o a destinazione pubblica.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali e alle colorazioni, al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria.

2.2 Può essere autorizzato l'insediamento di attività insalubri di prima e seconda classe soltanto previa verifica della compatibilità con gli insediamenti circostanti: ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri ammesse o comunque esistenti, dovrà essere segnalata al Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata

3. All'interno delle Z.T.O. "D1 " il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- a) rapporto di copertura fondiaria massimo : 60% ;
- b) altezza massima del fabbricato: h = 10,50 ml con un massimo di tre piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva configurabili come volumi tecnici ( montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta. Per gli interventi previsti in ambito collinare l'altezza massima è ridotta a 4,5 ml.
- c) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- d) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- e) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

4. E' consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unità produttiva o commerciale che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 200mq nel rispetto degli indici di P.R.G.; il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attività produttiva.

## 5 . Standard urbanistici

Il rilascio della concessione edilizia e` subordinato alla stipula di un'apposita convenzione o atto d'obbligo che preveda la cessione e/o il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree a verde a parcheggio nelle seguenti quantità minime:

### 5.1 Attività produttive:

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo produttivo, la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria ( parcheggio alberato ) non può essere inferiore al 5% della superficie del lotto, detratte le superfici eventualmente cedute in sede di urbanizzazione dell'area. All'interno di ciascun lotto va ricavata una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto; tali parcheggi potranno essere coperti con strutture leggere "pensiline" di altezza non superiore a 2,50 ml aperte su ogni lato le quali non sono da computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme.

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (parcheggio fino ad una superficie inferiore a 1000 mq; verde attrezzato per superfici più estese), pari al 5% della superficie del lotto, può essere ridotta fino al 2% ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 61/85 e successive integrazioni e modificazioni.

### 5.2 Attività di tipo commerciale/terziario

Per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale/terziario, la superficie da destinare a parcheggio piantumato di uso pubblico non sarà inferiore a 0,8 mq/mq di superficie di vendita. Tale rapporto può essere conseguito anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio pubblico. E' facoltà del Comune consentire la monetizzazione fino al 50% delle superfici complessive da reperire a parcheggio per le attività commerciali all'ingrosso o che non abbiano la vendita diretta al pubblico.

5.3 Nel caso di interventi su edifici esistenti, compreso l'ampliamento senza mutamento di destinazione d'uso, qualora si rendesse necessario reperire gli spazi pubblici da destinare a parcheggi e a verde sulla base dell'entità delle trasformazioni previste e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona "D1" non risulterebbe razionalmente collegabile con altri spazi pubblici compresa la viabilità, il Comune localizza la zona all'uso destinata dal P.R.G. all'interno della quale andranno conferite quelle superfici: le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi, per le aree e le opere di urbanizzazione primaria. In alternativa, il Comune potrà richiedere la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici (parcheggi e verde) impegnandosi ad acquisire direttamente le aree di cui al comma precedente.

5.4 Le superfici destinate a standard in base al precedente comma 5 concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi di uso pubblico, comprendenti, tra l'altro:

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

6. Per tutti gli edifici e manufatti storici comunque individuati, anche come beni culturali e ambientali, siano fatti salvi senza eccezioni tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.

7. La progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento, limitrofe ai centri storici dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario.

8. Per tutte le zone di nuova edificazione, singole o soggette a strumento attuativo, dovranno essere valutate in sede di rilascio delle specifiche concessioni o DIA le problematiche riguardanti il rischio idraulico, secondo quanto previsto dalla DGR n. 3637/2002.

9. Per le zone soggette a rischio idraulico, conformemente a quanto disposto dall'art.10 del PTRC, dovrà essere richiesto il parere vincolante da parte del Consorzio di Bonifica competente per territorio e del Genio Civile.

10. Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per una altezza massima non superiore a mt 3: l'eventuale zoccolo in muratura non potrà comunque superare cm 50. Le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

#### ART. 13 - Z.T.O. "D2": INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE

1. Comprende porzioni di territorio parzialmente edificate o non edificate destinate ad insediamenti di tipo artigianale o industriale.

2. Destinazioni d'uso: come zona D1 (art. 12);

3. All'interno delle Z.T.O. "D2" il P.R.G. si attua previo strumento urbanistico attuativo convenzionato.

#### 4. PARAMETRI EDIFICATORI:

- rapporto di copertura fondiaria massimo : 60% ;
- altezza massima del fabbricato: h = 10,50 ml con un massimo di tre piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva configurabili come volumi tecnici ( montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta.
- distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

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

#### 6 . Standard urbanistici

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

##### 6.1 Attività produttive:

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria ( parcheggio ) non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale (20% verde, 80% parcheggio alberato). All'interno di ciascun lotto va ricavata, inoltre, una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto; tali

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

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (parcheggio fino ad una superficie inferiore a 1000 mq e verde attrezzato per superfici più estese), pari al 10% della superficie territoriale, può essere ridotta fino al 4% ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 61/85 e successive integrazioni e modificazioni.

#### 6.2 Attività di tipo commerciale/terziario

Per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale/terziario, la superficie da destinare a parcheggio piantumato di uso pubblico non sarà inferiore a 1,0 mq/mq di superficie di vendita. Tale rapporto può essere conseguito anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio pubblico. E' facoltà del Comune consentire la monetizzazione fino al 50% delle superfici complessive da reperire a parcheggio per le attività commerciali all'ingrosso o che non abbiano la vendita diretta al pubblico.

6.3 Le superfici destinate a standard in base al precedente punto 6.1 e 6.2 concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare.

7. Per tutti gli edifici e manufatti storici comunque individuati, anche come beni culturali e ambientali, siano fatti salvi senza eccezioni tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.

8. La progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento, limitrofe ai centri storici dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario.

9. Per tutte le zone di nuova edificazione, singole o soggette a strumento attuativo, dovranno essere valutate in sede di rilascio delle specifiche concessioni o DIA le problematiche riguardanti il rischio idraulico, secondo quanto previsto dalla DGR n. 3637/2002.

10. Per le zone soggette a rischio idraulico, conformemente a quanto disposto dall'art.10 del PTRC, dovrà essere richiesto il parere vincolante da parte del Consorzio di Bonifica competente per territorio e del Genio Civile.

11. Per quanto riguarda gli accessi esistenti, a servizio delle attività, dovranno preferibilmente essere accorpati oppure, nel caso sia prevista una nuova viabilità, eliminati, per una maggiore sicurezza stradale.

12. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali e alle colorazioni, al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali, purchè l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria.

13. Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per una altezza massima non superiore a mt 3: l'eventuale zoccolo in muratura non potrà comunque superare cm 50. Le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

#### 14. Tutela ambientale:

- tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, area di manovra o parcheggi, piazzali di scarico e carico merci delle attività interessate, devono essere mantenuti a verde, ed il

terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.

- lungo la viabilità e lungo i confini deve essere messo a dimora un doppio filare di alberature autoctone, caratteristiche della zona, ad alto fusto, per una profondità minima di metri lineari 10, atto a mascherare e mitigare le aree.

Art. 14 - Z.T.O. DI TIPO D3 E D3.1 : COMMERCIALE, DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO (D3) O DI ESPANSIONE (D3.1) CON PRESENZA DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMPATIBILI

1. Comprendono porzioni di territorio edificato che sono o saranno interessate da funzioni commerciali e direzionali nonché di attività produttive compatibili; necessitano di un'attenta progettazione tenuto conto della localizzazione strategica e delle destinazioni d'uso prevalenti dell'intorno.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- direzionale;
- ricettivo e ricreativo;
- esercizi commerciali fino a 1000 mq di superficie di vendita e nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 11 L.R. 37/99; sono fatte salve le superfici commerciali esistenti alla data di adozione della variante 2000 al P.R.G.;
- residenziale per un volume comunque non superiore al 20% di quello ammesso all'interno di un lotto commerciale e/o direzionale e/o ricettivo e comunque con un max di 500 mc;
- attività produttive, fino ad una superficie coperta non superiore a 500mq, le cui emissioni (fumi, polveri, rumori, vibrazioni ecc.) non debbono arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali, commerciali o a destinazione pubblica. Può essere autorizzato l'insediamento di attività insalubri di prima e seconda classe soltanto previa verifica della compatibilità con gli insediamenti circostanti: ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri ammesse o comunque esistenti, dovrà essere segnalata al Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata. Per le zone interessate da impianti di distribuzione carburanti viene confermata tale destinazione restando ammissibili le funzioni integrative (officina di riparazione e vendita di prodotti attinenti l'attività di distribuzione di carburante).

3. All'interno delle Z.T.O. "D3 " il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti; nelle zone D3.1 si attua previo strumento urbanistico attuativo.

4. Parametri edificatori:

- a) rapporto di copertura fondiaria massimo : 50% ; per la zona (Panica) assoggettata a progettazione unitaria ed indicata nelle tavole di Piano il volume massimo realizzabile è fissato in 900mc.
- b) altezza massima del fabbricato: h = 8,0 ml con un massimo di due piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva configurabili come volumi tecnici ( montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta; per la zona (Panica) assoggettata a progettazione unitaria ed indicata nelle tavole di Piano è ammessa un'altezza massima di 9,5ml.
- c) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- d) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- e) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

## 5. Standard urbanistici

Nella zona D3 il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione o atto d'obbligo che preveda la cessione e/o il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree a verde e parcheggio; nella zona D3.1 tali superfici sono individuate dallo strumento urbanistico attuativo.

### 5.1 Attività produttive:

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo produttivo, la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio alberato) non può essere inferiore al 5% (10% per le zone D3.1) della superficie del lotto, dedotte le superfici eventualmente cedute in sede di urbanizzazione dell'area. All'interno di ciascun lotto va ricavata una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto; tali parcheggi potranno essere coperti con strutture leggere "pensiline" di altezza non superiore a 2,50 m aperte su ogni lato le quali non sono da computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme.

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (parcheggio fino ad una superficie inferiore a 1000 mq e verde attrezzato per superfici più estese), pari al 5% (10% nelle zone D3.1) della superficie del lotto, può essere ridotta fino al 2% (4% nelle zone D3.1) ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 61/85 e successive integrazioni e modificazioni.

### 5.2 Attività di tipo commerciale/terziario

Per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale/terziario, la superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico non sarà inferiore a 1,0 mq/mq di superficie di vendita per le attività commerciali e di superficie lorda di pavimento per le attività direzionali; per le attività di vendita all'ingrosso la superficie a parcheggio può essere ridotta del 50%. Il rapporto può essere conseguito anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio pubblico.

5.3 Nel caso di interventi su edifici esistenti, compreso l'ampliamento senza mutamento di destinazione d'uso, qualora si rendesse necessario reperire gli spazi pubblici da destinare a parcheggi e a verde sulla base dell'entità delle trasformazioni previste e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona "D3" non risulterebbe razionalmente collegabile con altri spazi pubblici compresa la viabilità, la Giunta Comunale localizza la zona all'uso destinata dal P.R.G. all'interno della quale andranno conferite quelle superfici: le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi, per le aree e le opere di urbanizzazione primaria. In alternativa, il Comune di Marostica, potrà richiedere la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici (parcheggi e verde) impegnandosi ad acquisire direttamente le aree di cui al comma precedente.

5.4 Nelle zone D3 le superfici destinate a standard in base al precedente punto 6 concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare o ridursi contestualmente alla cessazione o riduzione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi di uso pubblico, comprendenti, tra l'altro:

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

6. Per tutti gli edifici e manufatti storici comunque individuati, anche come beni culturali e ambientali, siano fatti salvi senza eccezioni tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.



7. La progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento, limitrofe ai centri storici dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario.

8. Per tutte le zone di nuova edificazione, singole o soggette a strumento attuativo, dovranno essere valutate in sede di rilascio delle specifiche concessioni o DIA le problematiche riguardanti il rischio idraulico, secondo quanto previsto dalla DGR n. 3637/2002.

9. Per le zone soggette a rischio idraulico, conformemente a quanto disposto dall'art.10 del PTRC, dovrà essere richiesto il parere vincolante da parte del Consorzio di Bonifica competente per territorio e del Genio Civile.

10. Per quanto riguarda gli accessi esistenti, a servizio delle attività, dovranno preferibilmente essere accorpati oppure, nel caso sia prevista una nuova viabilità, eliminati, per una maggiore sicurezza stradale.

11. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali e alle colorazioni, al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria.

12. Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per una altezza massima non superiore a mt 3: l'eventuale zoccolo in muratura non potrà comunque superare cm 50. Le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

13. Tutela ambientale:

- tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, area di manovra o parcheggi, piazzali di scarico e carico merci delle attività interessate, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.
- lungo la viabilità e lungo i confini deve essere messo a dimora un doppio filare di alberature autoctone, caratteristiche della zona, ad alto fusto, per una profondità minima di metri lineari 10, atto a mascherare e mitigare le aree.

Art. 15 - Z.T.O. DI TIPO D3.2 : TURISTICO RICETTIVA E RICREATIVA

1. Comprende porzioni di territorio edificato o non edificato che possono essere interessate dalla compresenza di più funzioni tra loro omogenee.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- turistico-ricettiva comprendenti alberghi, motels, villaggi albergo e residenze turistico-alberghiere come definite unicamente i villaggi-albergo e le residenze turistico-alberghiere di cui alla l.r. 26 del 27.6.1997;
- ricreativa comprendente bar, ristorante, impianti sportivi privati quali bowling, campi da tennis, piscine, parco attrezzato e simili purché ne sia garantita la compatibilità con l'intorno residenziale;
- residenza e attività complementari (uffici e funzioni direzionali) per una percentuale non superiore al 20% del volume edificabile.

3. Fatte salve diverse indicazioni puntuali, nelle zone D3.2 il P.R.G. si attua mediante Intervento Edilizio Diretto nel rispetto degli indirizzi e dei parametri edificatori di seguito indicati:

- a) rapporto di copertura fondiaria massimo : 35% ;

- b) altezza massima del fabbricato :stabilite per ciascuna zona nel succ. punto 4. con un massimo di 3 piani fuori terra mantenendo le altezze massime consentite;
- c) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- d) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- e) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

4. Indicazioni particolari:

4.1 per la zona in località *V.le Vicenza (n.11)* appositamente indicata nelle tavole di Piano valgono i seguenti parametri:

- obbligo di progetto unitario comprendente la realizzazione della viabilità a sud;
- volume massimo realizzabile: 8000mc ;
- altezza massima: 10,50ml; deve essere prodotto specifico studio di impatto paesaggistico che verifichi l'inesistenza di conflitti nella percezione del castello superiore dalla strada statale;
- va realizzato il percorso stradale previsto a sud con sezione della carreggiata non inferiore a 7,50ml;

4.2 per la zona in località "*Rosina*" (nn. 3 e 4) appositamente indicata nelle tavole di Piano valgono i seguenti parametri:

- obbligo di progetto unitario comprendente la sistemazione di tutte le aree scoperte e la verifica dell'inserimento nel paesaggio;
- tipologia coerente con l'ambiente rurale collinare circostante con altezza non superiore a quella dei fabbricati esistenti ;
- riduzione al minimo degli eventuali sbancamenti la cui entità dovrà essere adeguatamente documentata nella necessità e quantificata.

4.3 per la zona ai confini dell'altipiano di Asiago (n. 148) valgono i seguenti parametri:

- tipologia coerente con l'ambiente montano circostante con altezza non superiore a quella dei fabbricati esistenti ;

4.4 per la zona in località S.Luca (n.2) valgono i seguenti parametri:

- altezza non superiore a quella dei fabbricati esistenti;

4.5 per la zona in località S.Luca (n.9) valgono i seguenti parametri:

- altezza non superiore a 7,50 con colmo di copertura parallelo alle linee di livello;
- riduzione al minimo degli eventuali sbancamenti la cui entità dovrà essere adeguatamente documentata nella necessità e quantificata.

4.6 per la zona in località Vallonara (n.5) valgono i seguenti parametri:

- l'intervento dovrà comprendere il recupero dell'antico molino e la sistemazione degli spazi pertinenziali ;
- gli eventuali ampliamenti e nuovi volumi non potranno avere altezza superiore a quella dei fabbricati esistenti.

4.7 per la zona in località S. Floriano (n.10) valgono i seguenti parametri:

- per gli ampliamenti in aderenza ai fabbricati esistenti l'altezza massima non potrà essere superiore a quella esistente; per i nuovi volumi isolati l'altezza massima è stabilita in 6,0m ;
- riduzione al minimo degli eventuali sbancamenti la cui entità dovrà essere adeguatamente documentata nella necessità e quantificata.

4.8 per la zona in località S.Agata (n.7) valgono i seguenti parametri:

- altezza non superiore a quella del fabbricato esistente;
- ampliamento massimo non superiore al 30% del volume esistente ;
- il progetto deve comprendere la sistemazione completa dell'area scoperta pertinenziale.

4.9 per la zona in località Pradipaldo (n.8) valgono i seguenti parametri:

- altezza non superiore a quella dei fabbricati esistenti ;
- l'ampliamento e gli eventuali nuovi fabbricati devono costituire un insediamento tipologicamente unitario che non interferisca con la percezione visiva della montagna ;
- riduzione al minimo degli eventuali sbancamenti la cui entità dovrà essere adeguatamente documentata nella necessità e quantificata.

4.10 per la zona n.6 valgono i seguenti parametri:

- altezza non superiore a quella dei fabbricati esistenti ;
  - l'ampliamento e gli eventuali nuovi fabbricati devono costituire un insediamento tipologicamente unitario
  - riduzione al minimo degli eventuali sbancamenti la cui entità dovrà essere adeguatamente documentata nella necessità e quantificata.
5. Standards Urbanistici: per quanto riguarda la funzione residenziale ogni intervento di nuova edificazione dovrà prevedere spazi destinati a verde pubblico e a parcheggi nella misura minima rispettivamente di 6,00 mq/150mc e 3,5 mq/150 mc.  
La dotazione di aree a parcheggio relativa a destinazioni d'uso ricettivo turistica e ricreativa non può essere inferiore ad 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento con un minimo di un posto auto ogni due posti letto. L'area a parcheggio e la rimanente area pertinenziale dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.
6. Per tutti gli edifici e manufatti storici comunque individuati, anche come beni culturali e ambientali, siano fatti salvi senza eccezioni tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.
7. La progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento, limitrofe ai centri storici dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario.
8. Per tutte le zone di nuova edificazione, singole o soggette a strumento attuativo, dovranno essere valutate in sede di rilascio delle specifiche concessioni o DIA le problematiche riguardanti il rischio idraulico, secondo quanto previsto dalla DGR n. 3637/2002.
9. Per le zone soggette a rischio idraulico, conformemente a quanto disposto dall'art.10 del PTRC, dovrà essere richiesto il parere vincolante da parte del Consorzio di Bonifica competente per territorio e del Genio Civile.
10. Per quanto riguarda gli accessi esistenti, a servizio delle attività, dovranno preferibilmente essere accorpati oppure, nel caso sia prevista una nuova viabilità, eliminati, per una maggiore sicurezza stradale.
11. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali e alle colorazioni, al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria.
12. Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per una altezza massima non superiore a mt 3: l'eventuale zoccolo in muratura non potrà comunque superare cm 50. Le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

#### ART. 16 ZONE D4 DESTINATE AD ATTIVITÀ AGROINDUSTRIALI

1. Comprende porzioni di territorio destinate ad attività di tipo agroindustriale ovvero alle attività connesse alla conservazione, trasformazione, confezionamento dei prodotti agricoli nonché di attività di servizio all'agricoltura quali magazzini e depositi sportello di consulenza di categoria ecc.. Possono essere ammessi esercizi commerciali di vicinato.
2. Per ciascuna attività da insediare dovranno essere dettagliatamente illustrate le fasi di lavorazione prevista, evidenziandone eventuali fattori inquinanti con particolare riferimento a:

- emissioni nell'atmosfera e rapporto con venti dominanti ed insediamenti residenziali esistenti o previsti;
- scarichi liquidi e solidi e modalità di smaltimento;
- entità e tipologia del traffico previsto.

3. In questa zona il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico attuativo unitario esteso all'intera zona nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- rapporto di copertura fondiario massimo : 40% ;
- altezza massima del fabbricato:  $h = 8,50$  ml con un massimo di tre piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva ( montacarichi, canne fumarie, silos, serbatoi, ecc. ) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 20% dell'intera superficie coperta. Eventuali maggiori altezze, la cui assoluta necessità deve essere documentata, possono essere eccezionalmente autorizzate previa deliberazione favorevole della Giunta Comunale, e presentazione di apposito elaborato grafico illustrativo degli impatti visivi conseguenti all'intervento;
- distacco tra edifici : non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 15 ml, riducibili a 7,50 ml nel caso in cui gli edifici facciano parte della stessa unità produttiva;
- distacco dai confini : all'interno della zona D4 minimo 7,5 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto; nei confronti delle zone circostanti: 10m.
- distanza minima dal ciglio stradale : 30 ml dalla strada statale e 20 ml dalla viabilità interna.

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

5. Indicazioni progettuali:

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà espressamente prevedere:

- la tutela dell'antico percorso assiale alla villa "Torresin" mediante la previsione di una fascia verde, comprendente gli eventuali parcheggi, di profondità non inferiore a 20ml per ciascun lato del percorso;
- l'accesso dalla strada statale sarà unico;
- il fronte stradale sarà opportunamente mascherato da idonea alberatura che continuerà ai bordi dell'antico accesso;
- i bordi verso la campagna sono da mascherare con filari alberati.

6. Standards urbanistici: la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale per opere di urbanizzazione primaria e al 10% della superficie territoriale per opere di urbanizzazione secondaria. La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 4% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

In ogni caso la fascia indicata nelle tavole del Piano dovrà essere sistemata a verde pertinenziale boscato con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale, con funzione di mascheramento dei fabbricati, nel rispetto degli indirizzi di cui all'allegato "B".

7. Per tutte le zone di nuova edificazione, singole o soggette a strumento attuativo, dovranno essere valutate in sede di rilascio delle specifiche concessioni o DIA le problematiche riguardanti il rischio idraulico, secondo quanto previsto dalla DGR n. 3637/2002.

8. Per le zone soggette a rischio idraulico, conformemente a quanto disposto dall'art.10 del PTRC, dovrà essere richiesto il parere vincolante da parte del Consorzio di Bonifica competente per territorio e del Genio Civile.

9. Per quanto riguarda gli accessi esistenti, a servizio delle attività, dovranno preferibilmente essere accorpati oppure, nel caso sia prevista una nuova viabilità, eliminati, per una maggiore sicurezza stradale.

10. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali e alle colorazioni, al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria.

11. Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per una altezza massima non superiore a mt 3: l'eventuale zoccolo in muratura non potrà comunque superare cm 50. Le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

12. Tutela ambientale:

- tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, area di manovra o parcheggi, piazzali di scarico e carico merci delle attività interessate, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.
- lungo la viabilità e lungo i confini deve essere messo a dimora un doppio filare di alberature autoctone, caratteristiche della zona, ad alto fusto, per una profondità minima di metri lineari 10, atto a mascherare e mitigare le aree.

#### Art. 17 Z.T.O. "E" DESTINATE ALL'ATTIVITA` AGRICOLA: DISCIPLINA GENERALE

La zona territoriale omogenea di tipo E comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli e forestali : la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. 24 del 5.3.1985 e dalle presenti norme.

##### 1. ZONIZZAZIONE

1.1.La zona agricola del Comune di Marostica e` suddivisa nelle sottozone di tipo:  
E1, E2a, E2b, E3, E4.

*E1: zona agricola comprendente ambiti collinari con presenza di colture di pregio quali vigneto, frutteto, oliveto o boschi e rimboschimenti spontanei su terreni con pendenza spesso elevata, prati/pascolo su terrazzamenti con muri a secco, ove viene praticata una modesta attività agricola-zootecnica.*

*E2 "zona agricola di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni nonché per la presenza di aziende agricole vitali, caratterizzata da un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e sostanzialmente integro. In funzione alla localizzazione in collina o in pianura l'area agricola E2 si suddivide in:*

- E2a : zona agricola di primaria importanza posta in ambito collinare con pendenza modesta, prevalentemente coltivata a seminativo e prato;
- E2b: zona agricola di primaria importanza posta in ambito di pianura coltivata prevalentemente a seminativo e prato, in cui viene praticata la agricoltura migliore.

E3 "zona agricola che, caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario, è contemporaneamente utilizzabile per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali". Comprende ambiti collinari e/o di frangia urbana, con elevata frammentazione fondiaria, ove è praticata una modesta attività agricola e si registra una notevole presenza di edificazione spesso non collegata alla attività agricola

E4 "zona agricola che, caratterizzata dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali". Comprende ambiti collinari e/o di frangia urbana di pianura caratterizzati dalla presenza di edificazione spesso collegata all'attività agricola, con la presenza anche di attività economiche e di servizi connessi alla residenza.

Comprende, altresì i perimetri degli aggregati abitativi definiti quali ambiti caratterizzati dalla presenza di preesistenze insediative e che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo ai sensi dell'art. 11 L.R. 24/85.

## 1.2 DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, valgono le seguenti definizioni:

- a) fondo rustico: l' insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di m. 4.000 di diametro nelle zone agrarie di pianura e collina e m 8000 in montagna, collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico;
- b) azienda agricola vitale: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo a titolo principale per l' esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dall' art. 3 della L.R. 24/85;
- c) azienda agricola: : il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo non a titolo principale per l' esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico, documentabile anche attraverso:
  - iscrizione alla camera di commercio;
  - libretti macchine agricole iscritte all'UMA;
  - contabilità aziendale in caso di volume d'affari annuo maggiore di 5 milioni;
- d) casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale e degli addetti dell'azienda agricola;
- e) annessi rustici: il complesso delle strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo, ivi comprendendo gli allevamenti di cui al punto f) e g) del presente articolo nonché gli impianti di acquacoltura, diversi da quelli di cui al successivo punto n). I manufatti considerati volumi tecnici non concorrono alla formazione della superficie coperta
- f) allevamenti zootecnici a carattere familiare: gli allevamenti in cui i capi allevati non superino il valore di 1/100 di quelli di cui al successivo punto h) del presente articolo. Per tali allevamenti si applicano le norme relative agli annessi rustici non adibiti ad allevamento zootecnico.

- g) allevamenti zootecnici non intensivi (corrispondenti agli insediamenti "civili" nella definizione data dalla D.G.R. n. 7949/89): gli allevamenti, ad esclusione di quelli a carattere familiare di cui al punto e) del presente articolo, dove risultano verificate le seguenti condizioni:
- il peso vivo animale è entro i limiti di 40 q.li per ettaro di superficie aziendale;
  - esiste connessione e collegamento funzionale (almeno 1/4 delle unità foraggiere necessarie all'allevamento viene prodotto in azienda) fra l'allevamento e l'azienda agricola;
  - le dimensioni assolute sono entro i limiti degli equivalente in peso di 150 U.C.G.B.;
  - i fabbricati per allevamenti zootecnici non intensivi sono equiparati agli annessi rustici, per cui varranno gli indici stereometrici degli annessi stessi;
  - per gli impianti collettivi (stalle o complessi zootecnici sociali) gestiti da cooperative o associazioni similari, la condizione risulta soddisfatta qualora i soci conferiscano prodotti foraggeri in quantità tali da rispettare congiuntamente le esigenze tecniche e quelle economiche che sono a fondamento degli stessi statuti sociali: pertanto l'apporto dei conferimenti da parte dei soci non potrà scendere al disotto del 50% delle esigenze nutritive del bestiame da allevare;
- h) allevamenti zootecnici intensivi (definiti insediamenti produttivi nella D.G.R. n. 7949/89): gli allevamenti che superano i seguenti limiti:
- |                  |                                       |
|------------------|---------------------------------------|
| bovini:          | 150 Unità Capo grosso Bovino (600 Kg) |
| suini:           | 200 Unità Capo Grosso suino (100 Kg)  |
| galline ovaiole: | 7.500 capi                            |
| polli da carne:  | 15.000 capi                           |
| tacchini:        | 5.000 capi                            |
| conigli:         | 2.500 capi.                           |
- i) aggregato abitativo: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di 100 ml nelle zone di pianura e 200 ml nelle zone di collina;
- j) superficie minima del fondo rustico: ai fini della determinazione della possibilità di edificazione di case di abitazione, le superfici minime del fondo rustico (unità produttiva agricola), in rapporto alla qualità delle singole colture, sono quelle definite dall'art. 3 della L.R. n. 24/85;
- l) serre: fatti salvi i casi disciplinati dalla L.R. 19/99 ai fini dell'applicazione del P.R.G. valgono le seguenti definizioni:
- Serre fisse, senza strutture murarie fuori terra: vengono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici, senza il limite del rapporto di copertura;
  - Serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra: vengono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici e sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità; l'area di pertinenza deve essere individuata e la superficie dichiarata al momento della presentazione del progetto;
  - Serre stagionali mobili prive di strutture murarie (telaio leggero – plastica, legno, alluminio e simili- e rivestimento trasparente morbido – tessuto, nylon e simili – con altezza netta della struttura fino a 2,5ml): purché volte esclusivamente alla protezione o forzatura delle coltivazioni; possono essere installate ai sensi dell'11° comma dell'art. 6 LR 24/85, senza l'obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di rapporto di copertura;

Qualora le serre di tipo fisso ricadano all'interno degli ambiti di tutela ambientale/paesaggistica individuati nelle tavole di piano o nelle aree vincolate ai sensi della L. 431/85 e L. 1497/39, la loro realizzazione è subordinata al parere favorevole della C.E. integrata ai sensi della L.R. 63/94.

m) volumi tecnici: per volumi tecnici si intendono le strutture strettamente necessarie a contenere gli impianti tecnologici relativi all'attività agricola, quali: serbatoi, silos (orizzontali e verticali per lo stoccaggio e la conservazione dei prodotti agricoli) impianti elevatori, di ventilazione ecc. Tali volumi dovranno essere opportunamente mascherati con essenze arboree (alberi, arbusti e siepi) in rapporto alla loro dimensione.

## 2. PARAMETRI EDIFICATORI DELLE DIVERSE SOTTOZONE

2.1. Ogni richiesta di Concessione Edilizia per interventi di cui agli artt. 3-5-6 della LR 24/85, va accompagnata da una adeguata relazione tecnico-agronomica prodotta da professionista con titolo di studio (diploma o laurea) in scienze agrarie o forestali, che dimostri la rispondenza del miglioramento fondiario ai requisiti posti dalla LR stessa e dalla Circolare n. 4/86, in merito a:

- proporzionalità al fondo (adeguatezza delle dimensioni richieste);
- idoneità tecnica anche in riferimento all'impianto tipologico, del manufatto;
- convenienza economica;
- connessione con l'esercizio di una attività agricola.

2.2. L'edificazione all'interno delle diverse sottozone agricole avviene nel rispetto dei limiti indicati nella seguente tabella:

zto "E"	costruzione abitazione rurale*	costruzione annessi rustici (classe di sup. fondo rustico ha**) - art. 6 L.R. 24/85 -			costruzione allevamenti art. 6 L.R. 24/85		Attività commerciali e artigianali di servizio, servizi pubblici
		< 3	3 - 10	> 10	intensivi	non intensivi	
E1	solo ampliamento (artt. 4-7 LR 24/85)	1,5%	1,0%	0,5 %	no	si	no
E.2.a	(artt. 3-4-7 LR 24/85)	2,0%	1,5%	1%	no	si	no
E2.b	(artt. 3-4-7 LR 24/85)	2%	2%	1,5 %	si	si	no
E3	(artt. 3-4-5-7 LR 24/85)	2%	1%	0,75 %	no	si	no
E4	(artt. 3-4-5-6-7 LR 24/85)	2%	2%	2%	no	si	si

\*Fatte salve diverse indicazioni puntuali, sono in ogni caso consentiti gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario di abitazioni occupate, fino ad un massimo di 30mq

\*\* Il rapporto di copertura della superficie aziendale si intende riferito ai diversi scaglioni : ad esempio nel caso di azienda agricola di superficie pari a 15 ha ricadente in zona E1 la superficie copribile risulta la seguente : fino a 3ha l'1,5% (450mq) ; da 3 a 10 ha l'1,0% (700mq) ; oltre i 10 ha lo 0,5% (250mq) = totale : 1.400mq.

2.3 Non concorrono al calcolo della volumetria residenziale le autorimesse realizzate ai sensi dell'art. 41-sexies della L.S.1150/42 e succ. modificazioni, nei limiti ivi stabiliti e assoggettate a vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto.

## 3. PARAMETRI EDIFICATORI COMUNI ALLE DIVERSE SOTTOZONE

3.1 L'edificazione all'interno delle diverse sottozone agricole avviene sulla base dei parametri precisati al punto 2 e nel rispetto dell'art. 78 del R.E.



3.2 Localizzazione del manufatto: nelle tavole di piano sono indicati gli ambiti di tutela ambientale / paesaggistica all'interno dei quali non è ammessa la nuova edificazione residenziale isolata, e gli ambiti degli aggregati abitativi (esistenti e futuri) che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo ai sensi dell'art. 11 L.R. 24/85, all'interno dei quali va preferibilmente posizionata la volumetria residenziale consentita.

#### 3.2.1 Ambiti di tutela ambientale / paesaggistica

Negli ambiti di tutela ambientale/paesaggistica è vietata ogni nuova edificazione residenziale e agricola isolata: fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sui fabbricati residenziali esistenti sono consentiti unicamente gli interventi di cui all'art. 4 e art. 7 limitatamente ai primi due commi, della L.R. 24/85; per gli annessi agricoli esistenti è ammesso, per una sola volta, un ampliamento non superiore al 10% della superficie netta di pavimento nel rispetto degli altri parametri e modalità della specifica disciplina di zona.

#### 3.2.2 Ambiti degli aggregati abitativi e ambiti che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo

La nuova edificazione isolata, nel rispetto dei parametri relativi a ciascuna sottozona agricola in cui ricadono, è ammessa all'interno degli ambiti degli aggregati abitativi e quelli che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo riportati nelle tavole di Piano. Qualora la nuova edificazione fosse a servizio di un'azienda agricola vitale insistente su fondo rustico con superficie superiore a 3ha, può essere consentita la sua localizzazione anche esternamente a tali ambiti purché all'interno dell'aggregato abitativo come definito alla lett. i) del precedente punto 1.2, fatte salve maggiori distanze imposte dalla vigente legislazione relativamente agli allevamenti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la eventuale nuova edificazione, qualora il fondo rustico sia formato da più corpi fondiari, dovrà preferibilmente essere localizzata sul principale di essi, ovvero nel centro aziendale.
- b) sono vietate nuove costruzioni isolate su terreni con pendenza superiore al 40% misurata su una fascia perimetrale di 10ml dalla muratura esterna del fabbricato richiesto; nei terreni con pendenza inferiore al 40% misurata su una fascia perimetrale di 10ml dalla muratura esterna del fabbricato dovrà essere ridotto al minimo lo sbancamento;

3.3 Nel caso in cui i terreni del fondo rustico insistano su sottozone agricole di tipo diverso, la capacità edificatoria va computata quale somma della capacità edificatoria nelle singole sottozone.

3.4 Annessi rustici: la superficie lorda di pavimento realizzabile è stata commisurata sulla base delle indicazioni del rilievo rapportandola alle normali esigenze dell'azienda media di Marostica; il suo superamento è consentito, fino ai limiti indicati dall'art. 6 della L.R. 24/85, a condizione che la richiesta sia accompagnata ed illustrata da un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA), quale strumento operativo di conoscenza e verifica della congruità di quanto richiesto alle esigenze dell'azienda agricola. Si allega facsimile di tale documentazione.

La tipologia edilizia dei nuovi annessi rustici deve essere strettamente correlata agli usi produttivi e non deve in alcun caso confondersi con la tipologia abitativa.

3.5 Gli interventi edificatori sul territorio agricolo di case di abitazione, quando ammessi, verranno attuati in conformità con il seguente ordine preferenziale:

1. riqualificazione di edifici residenziali esistenti;
2. recupero di volumi non più funzionali alla conduzione del fondo;
3. ampliamento;
4. sostituzione edilizia in loco;
5. nuova costruzione in aderenza;

6. nuova costruzione nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente punto 3.2.2.

Solo nel caso di dimostrata impossibilità o non opportunità di procedere con il primo degli interventi ammessi, verrà preso in considerazione il secondo, e così di seguito.

3.6 L'autorizzazione alla edificazione di nuovi annessi rustici o l'ampliamento di quelli esistenti è condizionata alla contestuale demolizione e/o riqualificazione dei fabbricati rurali eventualmente presenti legittimamente nella medesima azienda, che non siano costruiti in muratura e/o che costituiscono elementi detrattori del paesaggio.

3.7 L'edificio residenziale non potrà essere ubicato al centro del lotto o all'interno del terreno coltivato, bensì dovrà essere in prossimità della strada di accesso e/o di altre costruzioni preesistenti salvo il caso in cui ciò contrasti con l'esigenza primaria del contenimento dell'impatto paesaggistico.

3.8 Volumi interrati: sono vietati all'interno delle zone a rischio idraulico riportate nelle tavole di Piano. E' vietata la realizzazione di volumi interrati isolati in ambito collinare che non siano volumi di modesta entità e che comportino movimenti terra tali da risultare in contrasto con l'obiettivo primario di salvaguardare il paesaggio. I nuovi serbatoi di GPL vanno interrati in posizione possibilmente defilata.

### 3.9 PARAMETRI STEREOMETRICI

#### a) altezza del fabbricato :

- altezza massima della fronte dei fabbricati residenziali: 8,0 ml articolati su due piani fuori terra più l'eventuale sottotetto compreso; sono fatte salve particolari esigenze imposte dalla necessità di adeguamento della copertura nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti; sono vietate le coperture piane. Per fabbricati non residenziali è ammessa un'altezza massima non superiore a 7,00 ml fatte salve esigenze di carattere tecnologico (installazione montacarichi, silos, cisterne, ecc.) o produttivo da documentarsi tramite P.S.A., di cui al precedente punto 3.4, approvato dal comune, sentita la Commissione edilizia.
- altezza minima della fronte dei fabbricati residenziali : almeno il 50% delle fronti del nuovo volume residenziale (misurate in lunghezza) non dovrà avere altezza inferiore a 5,5 ml.

Eventuali eccezioni, da valutarsi di volta in volta, possono essere autorizzate in presenza di un progetto architettonico di particolare pregio adeguatamente illustrato da apposita relazione e che faccia esplicito riferimento alle dimensioni di particolari tipi edilizi locali descritti da specifica documentazione e censiti tra i manufatti di interesse ambientale (c.fr schedatura puntuale).

- b) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- c) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- d) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

#### 4. Destinazioni d'uso :

4.1 Sono consentite, in via generale, le destinazioni d'uso ammesse dalla L.R. 24/85; destinazioni diverse sono consentite soltanto se indicate puntualmente mediate apposita scheda (beni ambientali o edifici non più funzionali alla conduzione del fondo).

##### 4.1.1 Gli interventi ammessi per ZTO E4 sono:

- singoli fabbricati con densità territoriale massima di 1 mc/mq con un massimo di 800 mc, faranno fede i lotti individuati dai mappali esistenti alla data di adozione della variante di assestamento (26/04/2004);
- destinazioni d'uso ammesse: edifici pertinenti e di servizio alle aree agricole, strutture produttive fisse (serre, magazzini, impianti) sono esclusi gli allevamenti intensivi

- secondo la L.R. 24/85; attività produttive esistenti al momento dell'adozione del PRG; attività commerciali e artigianali di servizio, servizi pubblici, abitazioni;
- possibilità di utilizzare gli edifici per attività commerciali ed artigianali di servizio limitatamente al piano terra, per una superficie massima di 100 mq;
  - recupero dei volumi legittimi o legittimati quali baracche, magazzini, garages e prefabbricati, ecc., a condizione di una ricomposizione volumetrica e formale attorno al corpo principale.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ed edifici preesistenti e comunque all'interno degli ambiti degli aggregati abitativi

4.1.2 l'edificazione nella ZTO E4 dovrà avvenire secondo le norme generali delle zone agricole.

4.2 Attività agrituristica: è consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della L.R. 18.4.1997 n. 9 e successive modificazioni.

4.3. Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo individuati con apposite schede raccolte nell'Allegato B "Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo.

Il P.R.G. individua gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo da recuperare con cambio di destinazione d'uso in residenza, il cui intervento deve avvenire nel rispetto delle seguenti norme:

1. Sui fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Non è ammesso l'ampliamento volumetrico, rispetto alla situazione esistente, degli edifici non più funzionali ai sensi dell'art.4 della L.R. 24/85;
3. La volumetria massima recuperabile dell'annesso rustico non più funzionale ad uso residenziale è di 600mc. Nel caso in cui il nucleo familiare sia composto da più di due figli (almeno tre) è possibile il recupero di ulteriori 200mc, fino ad un massimo di 800 mc totali (600mc + 200 mc= 800 mc). Dal presente computo volumetrico devono ritenersi escluse le volumetrie residenziali già esistenti.
4. nel caso di recupero di solo una parte dell'annesso rustico dichiarato non più funzionale alla conduzione del fondo, la volumetria in eccesso dovrà essere demolita, o recuperata secondo le indicazioni della scheda puntuale;
5. il numero massimo di unità immobiliari ricavabili è 1; se ne potranno ricavare 2 solo se il nucleo familiare è composto da almeno tre figli;
6. negli interventi di recupero dell'annesso non più funzionale al fondo dovrà essere reperita la relativa superficie a parcheggio privato per autoveicoli nella misura prevista dall'art. 41 - sexies della L.S. 1150/42 successive modifiche ed integrazioni (1 mq/10mc.); viene fatto salvo quanto previsto dall'art.59 punto h) del REC.
7. Al momento del rilascio del permesso di costruire (o DIA) dovranno essere istituiti e opportunamente registrati e trascritti:
  - vincolo di non edificabilità sul fondo di pertinenza ai sensi dell'art. 8 L.R. 24/85;
  - vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione-abitazioni a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente. Nel caso di violazione di quanto sopra, la nuova abitazione è da ritenersi opera abusiva dal punto di vista edilizio ed urbanistico e pertanto l'atto di acquisto è nullo ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 380/01.
8. Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire, dovrà essere dimostrata la regolarità edilizia delle volumetrie oggetto del recupero; eventuali difformità dovranno essere preventivamente regolarizzate. Se dovessero emergere discrepanze tra i dati tecnici riportati nella scheda e la situazione reale, prevale la situazione più restrittiva.
9. Nelle schede nelle quali sia prevista la demolizione con trasposizione e/o accorpamento di volumi, dovrà essere prioritario l'intervento di demolizione. Il recupero delle citate volumetrie, legittime o legittimate, risulta ammissibile tramite ricomposizione edilizia previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

10. Non sono ammissibili interventi di sopraelevazione, anche con l'utilizzo delle volumetrie demolite, per salvaguardare l'integrità storica e architettonica dei manufatti.

11. Gli interventi devono rispettare quanto previsto dal REC in temi di distanze dai fabbricati e dalle strade; eventuali deroghe sono ammesse solo se previste nell'apposita scheda.

12. I caratteri tipologici per l'edificazione in zona rurale dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 78 del REC.

13. E' ammessa la demolizione con trasposizione del volume nei casi specifici previsti nelle schede. La costruzione deve avere lo stesso accesso preesistente secondo quanto previsto dall'art.2 lettera h) L.R. 24/85 .

14. Ai titolari delle aziende agricole compresi nell'Allegato B "Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo" non è data la possibilità di edificare nuovi annessi rustici, se non nei seguenti casi:

- aziende "vitali" (imprenditore agricolo a titolo principale) che abbiano cambiato il tipo di conduzione dell'azienda (es. da zootecnico a vitivinicola) dall'entrata in vigore dell'approvazione definitiva di quanto soggetto all'art.46 L.R. 61/85 del PRG. Alla richiesta dovrà essere allegata una relazione agronomica che dimostri le nuove esigenze dell'azienda e la superficie lorda complessiva di pavimento degli annessi rustici non dovrà superare i limiti fissati dal PRG (cfr tabella punto 2.2 art 17 delle n.t.a.)

- aziende agricole "non vitali" (imprenditori non a titolo principale), con superficie fondiaria aziendale superiore ai 3 ettari, che abbiano cambiato il tipo di conduzione (es. da zootecnico a vitivinicola). Alla richiesta dovrà essere allegata una relazione agronomica che dimostri le nuove esigenze dell'azienda e la superficie lorda complessiva di pavimento degli annessi rustici non dovrà superare i limiti fissati dal PRG (cfr tabella punto 2.2 art 17 delle n.t.a.) e comunque non superiore all'1% della superficie del fondo; la nuova costruzione deve essere collocata entro gli ambiti di cui al punto 3.2.2.

- aziende con superficie fondiaria inferiore ai 3 ettari, che abbiano cambiato il tipo di conduzione (es. da zootecnico a vitivinicola), Alla richiesta dovrà essere allegata una relazione agronomica che dimostri le nuove esigenze dell'azienda e la superficie lorda complessiva di pavimento degli annessi rustici non dovrà superare i limiti fissati dal PRG (cfr tabella punto 2.2 art 17 delle n.t.a.) e comunque non superiore allo 0.5% della superficie del fondo; la nuova costruzione deve essere collocata entro gli ambiti di cui al punto 3.2.2.

15. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere sottoposti a domanda di permesso di costruire; solo la ristrutturazione edilizia parziale in loco potrà essere soggetta a DIA.

4.4 Area pertinenziale scoperta: nell'area strettamente pertinenziale del fabbricato residenziale rurale stabilmente abitato è consentita la realizzazione di attrezzature pertinenziali alla residenza quali voliere, chioschi, gazebi, pergolati attrezzature ricreative di uso privato (piccole piscine, campi da tennis ecc.) e simili: questi interventi vanno attuati con particolare attenzione al loro inserimento ambientale, nonché l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai.

## 5. Attività florovivaistica

5.1 L'esercizio dell'attività di florovivaista nei limiti di cui alla L.R. 24/85 e nel rispetto della l.r. 12.4.99 n. 19 è consentita in tutte le sottozone agricole.

5.2 Nelle tavole di piano sono indicati gli ambiti già destinati ad attività florovivaistica ove è consentito l'esercizio della stessa con la realizzazione di punti fissi per la vendita ed il deposito dei prodotti attinenti all'attività nei limiti di cui all'art. 10 L.R. 19/99.

5.3 Le attività complementari di cui all'art. 10 della L.R. 19/99 relative alle nuove attività florovivaistiche, con le caratteristiche precedentemente descritte al punto 5.2, potranno insediarsi esclusivamente all'interno degli ambiti degli aggregati abitativi (esistenti e futuri)

che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo ai sensi dell'art. 11 L.R. 24/85: contemporaneamente deve essere prevista idonea area a parcheggio inerbito e alberato di uso pubblico di estensione almeno pari a quella della superficie di vendita. La superficie pertinenziale non utilizzata per la coltivazione può essere utilizzata per esposizione temporanea all'aperto.

5.4 La tipologia e gli altri parametri edilizi per la realizzazione di eventuali fabbricati sono quelli generalmente prescritti per le zone agricole

6. Beni ambientali ed architettonici – schede di intervento puntuale : per i beni ambientali ed architettonici individuati con apposita numerazione nella planimetria di Piano, sono consentiti gli interventi precisati in ciascuna scheda (schedatura vigente e nuova schedatura) come disciplinato dall'allegato "A" .

6.1 Per tutti gli edifici e manufatti storici comunque individuati, anche come beni culturali e ambientali, siano fatti salvi senza eccezioni tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.

6.2. La progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento, limitrofe ai centri storici dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario.

7. Allevamenti e allevamenti intensivi: per quelli esistenti e individuati nelle tavole di piano si richiama la disciplina di cui alla DGR 22.12.1989 n. 7949.

L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, ferme restanti le altre norme di legge, dovrà essere accompagnata da specifici studi al fine di valutare l'entità dei presumibili impatti sul territorio che saranno descritti negli elaborati tecnico-agronomico e agronomico-urbanistico di cui alla citata deliberazione regionale e nel rispetto dei disposti della L.R.35 del 27/12/2002, con particolare riferimento a :

- descrizione generale dell'insediamento e dei relativi impianti ;
- quantità e qualità dei reflui prodotti ;
- soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la riduzione della quantità dei reflui prodotti ;
- modalità di allontanamento dei reflui dai ricoveri e operazioni di pulizia dei medesimi ;
- modalità di stoccaggio dei reflui ed eventuali trattamenti ;
- destinazione dei reflui ;
- nel caso di impiego agronomico dei reflui vanno specificate dosi di impiego, epoche e modalità di distribuzione in relazione a fattori agronomici (ordinamento colturale, produttività delle colture, integrazione con la concimazione minerale, etc), ambientali (caratteristiche climatiche, geomorfologiche, pedologiche, idrologiche), igienico-sanitarie (vicinanza dei centri abitati, presenza di corpi idrici etc) ;
- valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione ;
- valutazione dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici ;
- descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte ;
- indicazione delle principali ragioni delle scelte progettuali effettuate sotto il profilo dell'impatto ambientale.

A servizio degli allevamenti intensivi è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 mc qualora sia richiesta almeno l'attività lavorativa di una persona a tempo pieno.

## Art. 18 - ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE : NORME COMUNI

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di uso pubblico suddivise tra quelle computabili come standards urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 e quelle che non lo sono.

2. La numerazione riportata nelle tavole di piano ha carattere ricognitivo e programmatico: in sede di progettazione esecutiva è ammessa una diversa classificazione tra le quattro categorie principali degli standards urbanistici:

- a) aree per l'istruzione
- b) attrezzature di interesse comune
- c) aree attrezzate a verde, parco, sport
- d) parcheggi

Per le attrezzature non computabili come standards è ammessa una diversa classificazione, anche con l'inserimento di attrezzature definibili come standards urbanistici, all'interno però della medesima definizione (aree per l'istruzione, att, di interesse comune ecc.).

3. La numerazione delle singole attrezzature riportata nella tavola di Piano ha il seguente significato:

### a) aree per l'istruzione

1. asilo nido;
2. scuola materna;
3. scuola elementare;
4. scuola media inferiore - biblioteca;
5. scuola media superiore - istituto professionale (computabile come standards fino alla scuola dell'obbligo);

### b) attrezzature di interesse comune

9. chiesa;
10. centro parrocchiale e sociale, sala riunioni;
15. biblioteca;
17. centro sociale;
18. sale riunione, mostre;
27. casa per anziani;
32. centro sanitario poliambulatoriale;
35. cimitero;
37. municipio;
39. uffici pubblici in genere;
43. Carabinieri;
52. ufficio postale;
54. impianti telefonici (non computabile come standards);
63. impianti idrici (non computabile come standards);
64. impianti del gas (non computabile come standards);
65. impianti tecnologici elettrici (non computabile come standards);
67. impianti di depurazione (non computabile come standards);
69. impianto per il deposito di materiali inerti (non computabile come standards);
71. magazzini comunali;
72. servizi igienici robotizzati (non computabile come standards);

c) aree attrezzate a verde, parco, sport

- 82. area gioco bambini;
- 83. giardino pubblico di quartiere attrezzato;
- 84. impianti sportivi di base;
- 86. parco urbano;
- 92. parco extraurbano;
- 93. verde di arredo (non computabile come standards);

d) parcheggi

- 95. aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico.

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

5. Tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico devono essere dotati, su area propria o su area concessa dagli Enti competenti, di rastrelliere fisse o mobili per la sosta delle biciclette, in numero adeguato alle necessità. Le rastrelliere devono consentire di assicurare la bicicletta con lucchetti e/o catene. Le strutture per la sosta possono essere opportunamente integrate con servizi di custodia, riparazione, noleggio e vendita di materiale ciclistico. Si richiama il rispetto della disciplina relativa alla evacuazione di emergenza.

6. Per tutti gli edifici e manufatti storici comunque individuati, anche come beni culturali e ambientali, siano fatti salvi senza eccezioni tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.

7. La progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento, limitrofe ai centri storici dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario.

#### ART. 19 - AREE PER L'ISTRUZIONE

1. All'interno di tali aree potranno essere realizzate le attrezzature pre-scolastiche e scolastiche comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc.

2. Il rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 50% ; l'altezza massima è fissata in 8,50 ml fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche; per gli altri parametri si rimanda in generale alla disciplina fissata per le zone residenziali di tipo B2.

3. Esternamente alla recinzione dell'attrezzatura o, in assenza, al suo sito ideale dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare di estensione proporzionale al numero degli occupati nell'attrezzatura.

4. Internamente alla recinzione di attrezzature scolastiche della scuola dell'obbligo o, in assenza, al suo sito ideale dovranno prevedersi appositi spazi attrezzati e protetti per la sosta delle biciclette tali da contenere almeno 3 biciclette ogni 5 alunni.

#### Art. 20 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

1. All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale.

2. L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 50%; l'altezza massima del fabbricato non potrà eccedere 8,50 ml fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale; per gli altri parametri si rimanda alla disciplina generale delle zone residenziali di tipo "B1".

3. A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:

- attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico : 5 mq/ dipendente;
- attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5mq/dipendente e 1mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

4. Per le attrezzature non computabili come standards urbanistici valgono le seguenti disposizioni:

54. impianti telefonici : nel caso di impianti per l'espletamento di servizi per la telefonia mobile non è ammessa la presenza di più di un concessionario in possesso di licenza individuale rilasciata dal Ministero della Comunicazione per ogni singola zona territoriale omogenea individuata nelle tavole di P.R.G.

63. impianti idrici

64. impianti del gas

65. impianti tecnologici elettrici

67. impianti di depurazione

72. servizi igienici robotizzati

Il progetto esecutivo stabilirà le caratteristiche tipologiche ricercando il corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio (edificato e non) circostante ponendo particolare cura al mascheramento degli impianti.

69. impianto per il deposito temporaneo di materiali inerti (non computabile come standards);

L'area appositamente indicata nelle tavole di piano è destinata al deposito temporaneo di materiale inerte naturale (sostanzialmente terra e sassi) proveniente da scassi del terreno, non inquinante, in attesa del suo reimpiego. Il rapporto di copertura per la realizzazione dei volumi accessori (ufficio, tettoie riparo automezzi ecc.) non potrà superare il 10% della zona . E' obbligatoria la messa a dimora di filari alberati all'interno della fascia di rispetto della profondità di 20ml ricavata su tutto il perimetro dell'area con funzione di mascheramento visivo e filtro per il trattenimento delle polveri, da effettuarsi nel rispetto delle tipologie indicate nell'allegato "A", parte B, art. 10 anche con modellazione del terreno (arginature e simili).

Il Comune fisserà il regolamento per la gestione del deposito.

#### Art. 21 - AREE A PARCO ED ATTREZZATURE SPORTIVE

1. Le aree destinate a parco dovranno essere conservate in modo tale da non danneggiare la crescita e lo sviluppo delle specie arboree tipiche della zona .

2. In esse si potranno realizzare appositi percorsi pedonali nonché attrezzature ginniche relative ai "percorsi vita": gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti ad



ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi per la manutenzione dell'area, nonché l'eventuale chiosco per il ristoro.

3. Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo svago e per lo sport, oltre alla copertura delle attrezzature stesse, potranno essere realizzati edifici di servizio (spogliatoi, servizi, punto di ristoro e simili) fino ad una superficie coperta non superiore al 25% dell'area, compresi i fabbricati esistenti; è altresì consentita la realizzazione di un'abitazione per il custode nel limite di 500 mc e nel rispetto delle norme generali fissate per le zone residenziali di tipo "B1" ad eccezione dell'altezza che non dovrà essere superiore a m 6,50.

4. Area già utilizzata per attività di cava : tale zona, indicata con apposita grafia nelle tavole di P.R.G. (ex cava), considerato il notevole livello di degrado ambientale e urbanistico, è dichiarata zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L.S. 457/'78, soggetta alla obbligatoria formazione di piani di recupero.

4.1 Prima dell'approvazione del piano di recupero sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria nonché quelli compresi e disciplinati nelle autorizzazioni per attività di cava già rilasciate e ancora efficaci.

4.2 Il Piano di Recupero può essere sia di iniziativa privata che pubblica e dovrà essere finalizzato soprattutto al risanamento ambientale secondo quanto previsto dal titolo V della L.R. 44/'82, al recupero del patrimonio edilizio esistente, oltre che a rendere possibili le destinazioni previste dal P.R.G.

4.3 Destinazioni di zona e modalità di intervento: le zone individuate sono riservate principalmente all'agricoltura e sono assimilabili alle sottozone agricole di tipo E2.1. Sono consentite anche opere ed impianti di interesse collettivo di carattere sportivo e ricreativo: in esse, pertanto, intervenuto il recupero o mediante il recupero stesso, sono possibili tutte le iniziative di carattere sportivo ricreativo aperte alla generalità dei cittadini, quali: costituzione di parchi naturali, equitazione, percorsi attrezzati. Data la delicatezza del territorio su cui insistono è opportuno preferire quelle destinazioni che prevedono la ricostruzione di uno strato di terreno vegetale fertile, in grado di apporre un'azione di filtro e metabolizzazione per le sostanze che poi si depositano in superficie. In particolare, il riuso agricolo, una volta valutata la fattibilità di tale destinazione, si dovrebbero definire le modalità tecniche del ripristino (spessore dello strato vegetale, pendenza dei declivi, eventuali impermeabilizzazioni...) e di conduzione dell'attività (tipo di colture, concimazioni, altri trattamenti possibili,...), tutto in funzione della protezione della falda idrica utilizzata a scopo potabile, ai sensi degli artt. 6 e 7 del dpr n. 236/1988. Nel predisporre tale modello di riutilizzo è necessario l'apporto di esperti in ambito idrogeologico e agronomico e il parere igienico-sanitario della competente ULSS.

4.4 Gli interventi possono essere sia di iniziativa pubblica che privata: in tale ultimo caso, dovrà essere stipulata apposita convenzione con il Comune per disciplinare tempi e modalità di intervento e i criteri di gestione.

5. La zona Fc compresa all'interno delle mura scaligere è inedificabile.

#### Art. 22- PARCHEGGI

1. Nelle tavole di Piano sono delimitate le specifiche aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso comune.

2. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi : le aree con estensione superiore 300 mq

dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale nella misura di almeno una pianta ogni 80 mq.

3. Per i parcheggi ricavati lungo strada dovrà essere rimarcata la separazione dalle corsie di marcia anche mediante l'impiego di diversi materiali di rivestimento (acciotolato, porfido, inserti autobloccanti, ecc.) o di diverse tonalità cromatiche dell'asfalto. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni del Codice della Strada.

4. Per le aree a parcheggio privato individuate nelle tavole di Piano che fossero a servizio di attività esistenti alla data di adozione della Variante al P.R.G., si applica la disciplina di cui al punto 4.2 dell' art. 4 delle presenti norme.

#### Art. 23- VERDE PRIVATO

1. Comprende porzioni di territorio ineditato o parzialmente edificato ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuno limitare fortemente le possibilità insediative.

2. Le aree destinate a verde privato sono ineditabili pur concorrendo alla determinazione del rapporto di copertura delle aree edificabili finitime; nel caso in cui l'indicazione del verde privato fosse sovrapposta alla zonizzazione, la relativa potenzialità edificatoria può essere trasferita sulle aree circostanti. Vanno conservate le essenze arboree di pregio o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.

3. Sui fabbricati esistenti, fatte salve eventuali diverse previsioni contenute nelle schede puntuali relative agli edifici censiti come beni ambientali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione integrale: sui volumi pertinenziali (autorimesse, baracche e simili) legittimamente esistenti sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione comportanti anche la demolizione, la ricostruzione e l'accorpamento finalizzati al miglior inserimento dei manufatti nel contesto ambientale paesaggistico.

4. Il comune può autorizzare l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai nonché la realizzazione di attrezzature pertinenziali quali voliere, chioschi, gazebi, attrezzature ricreative di uso privato (piscina, campo tennis ecc.) e simili: questi interventi vanno attuati con particolare attenzione al loro inserimento ambientale. Deve essere mantenuta l'identificazione di antichi percorsi, anche conservando eventuali pilastri e cancellate. Qualora l'area a verde privato risulti pertinenziale ad attività produttiva, commerciale o direzionale, vi possono essere localizzate le superfici a verde e a parcheggio purché piantumato e con superficie di calpestio permeabile.

5. Il comune può autorizzare la realizzazione di autorimesse nei limiti di cui alla L 122/89 purché correttamente inserite nell'ambiente circostante.

6. La zona Fc compresa all'interno delle mura scaligere è ineditabile.

#### Art. 24 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

1. Sono zone di tutela le parti di territorio soggette a dissesto idrogeologico, le aree boschive o destinate al rimboschimento, le zone umide e quelle particolarmente interessanti sotto l'aspetto ambientale paesaggistico. Nel P.R.G. con apposita grafia sono indicate:

1.1. limite di zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267: gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione sono soggetti ad

analisi geologica preventiva, salvo gli interventi che non comportino movimenti di terra. Gli interventi consentiti sono quelli ammessi dalla zonizzazione di piano: si richiama il rispetto delle norme di legge in materia;

1.2 limite di zona di notevole interesse pubblico ai sensi della L.S. 29.6.'39 n. 1497 e succ. modifiche ed integrazioni. Gli interventi consentiti sono quelli ammessi dalla zonizzazione di Piano che stabilisce particolari modalità per l'intero territorio agricolo comunale: si richiama il rispetto delle norme di legge in materia;

1.3 zona di tutela dai corsi d'acqua: dall'unghia esterna dell'argine principale, dei canali arginati come individuato nelle tavole di PRG, è prescritta una distanza non inferiore a 10 ml. Sui fabbricati esistenti, fatte salve eventuali diverse previsioni contenute nelle schede puntuali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.  
Per i corsi d'acqua non arginati sono previste deroghe alle distanze con parere dell'ente preposto.

1.4 zona di tutela assoluta delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano: ai sensi del D.Lgs n.152/1999 è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni e derivazioni, di almeno 10 mt di raggio dal punto di captazione, adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e a infrastrutture di servizio.

2. Sono fasce di rispetto quelle che hanno lo scopo di proteggere le infrastrutture esistenti o previste dal P.R.G. quali: strade, elettrodotti, cimiteri, depuratori, sorgenti: in tali fasce l'edificazione avviene nel rispetto della legislazione vigente e delle presenti norme; le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse. All'interno delle fasce di rispetto, se non diversamente precisato, sono consentiti interventi agricoli non comportanti la realizzazione di manufatti fuori terra ad eccezione delle serre, la realizzazione di parcheggi, di strade, di parchi naturali od attrezzati.

2.0 Attorno alle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, è istituita una zona di rispetto con estensione di 200 mt di raggio rispetto la punto di captazione o di derivazione, nella quale sono vietati l'insediamento e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurate, le acque reflue dei fabbricati devono essere raccolte in vasche di accumulo stagne;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, pesticidi o fertilizzanti;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestioni di rifiuti;
- stoccaggio di sostanze chimiche pericolose e radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame

Nel caso di attività esistenti non compatibili all'interno della zona di rispetto, dovrà essere garantita la loro messa in sicurezza e quanto prima allontanate.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto della disciplina di zona e di quanto sopra.

2.0.1 Attorno alle vasche di raccolta interrato destinate al consumo umano è istituita una zona di rispetto con estensione di 10 mt di raggio; l'insediamento e lo svolgimento di

qualsiasi attività all'interno di tale ambito, dovrà acquisire parere favorevole dell'ASL secondo quanto previsto dal D.M 26 marzo 1991, G.U serie generale n.84/1991.

2.1 Fascia di rispetto stradale: la profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme o, in assenza dal Regolamento Edilizio nel rispetto della vigente legislazione. Quando è indicata la fascia di rispetto all'interno di zone di completamento o di espansione, interne od esterne al centro abitato, essa assume il significato di scelta progettuale da rispettarsi in sede esecutiva: è fatta salva la possibilità di ampliamenti non fronteggianti il fronte stradale. Nella fascia di rispetto a tutela della nuova pedemontana si applica la disciplina prevista dall'art. 36 delle N.T.A. del P.T.P. e dell'art.27 della L.R. 61/85.

2.2 Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di parcheggi, nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura, alla realizzazione di barriere antirumore.

2.3 E' ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante od impianti di servizio ( alla manutenzione della strada ) realizzati a cura dell'Ente Gestore ferma stante la facoltà del Comune di indicare eventuali e diverse localizzazioni e di prescrivere l'adozione di particolari soluzioni tipologiche e l'impiego di materiali tradizionali al fine di facilitare l'inserimento del manufatto nell'ambiente circostante.

2.4 Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia: per gli edifici residenziali è consentito altresì un ampliamento fino a 800 mc, compreso l'esistente a condizione che il fabbricato non sopravanzi rispetto alla infrastruttura protetta; nelle zone agricole l'ampliamento fino a 800 mc è possibile nel rispetto dell'art.4 della L.R. 24/85. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 7 della L.R. 24/85.

2.5 In corrispondenza di intersezioni stradali a raso alla fascia di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fascia di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della profondità della fascia, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi. In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

2.6 Si richiama la disciplina del Codice della Strada vigente.

### 3. Fascia di rispetto della pubblica fognatura

3.1 Dalla pubblica fognatura dovrà essere rispettata una fascia non edificabile di ml 1.5 dall'asse.

3.2 Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia: per gli edifici residenziali è consentito altresì un ampliamento fino a 800 mc, compreso l'esistente a condizione che non sopravanzi rispetto alla infrastruttura protetta.

#### 4. Fascia di rispetto cimiteriale:

4.1 All'interno della fascia di rispetto cimiteriale non è ammessa alcuna nuova costruzione: per quelle esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento delle superfici utili, modifiche di sagoma.

4.2 Si richiama il rispetto della disciplina in materia.

5. Fascia di rispetto dalle reti tecnologiche (metanodotto ed elettrodotto) e dagli impianti produttivi.

5.1 Dal metanodotto è stabilita una fascia di rispetto di 14 ml per lato: eventuali deroghe sono concesse dalle Autorità competenti.

#### 5.2 Determinazione della fascia di rispetto dagli elettrodotti

1. Nelle tavole di Piano sono riportate a titolo ricognitivo le distanze di rispetto di cui all'art.4 della L.R. 27/93, così come modificato dall'art. 98 della L.R. 28.1.2000 n. 5 (legge finanziaria 2000) determinate in relazione agli elettrodotti in cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132kv con la seguente profondità per ciascun lato misurata a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea elettrica:

KV	terna singola	terna doppia non ottimizzata	terna doppia ottimizzata
380	100	150	70
220	70	80	40
132	50	70	40

Nelle situazioni in cui si verificano sovrapposizioni tra le distanze previste per due o più elettrodotti (incroci o percorsi ravvicinati) le distanze di rispetto verranno determinate dall'ARPAV con valutazione della specifica situazione.

La modifica o l'eliminazione dell'elettrodotto comporta la contemporanea modifica o eliminazione della fascia di rispetto in ottemperanza alla legislazione vigente.

#### 2. Disciplina dell'edificabilità all'interno della fascia di rispetto

Nelle zone territoriali omogenee ricadenti all'interno delle fasce di rispetto come determinate dal precedente punto 1), è vietata ogni nuova edificazione residenziale; è vietata altresì ogni nuova edificazione non residenziale comportante la permanenza di persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere.

Sui fabbricati esistenti alla data di adozione della presente variante o per i quali, a tale data, siano iniziati i lavori di costruzione, fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione che non comportino incremento della permanenza delle persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere: è altresì consentita la demolizione e ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso degli edifici residenziali, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 24/85, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 2 della L.R. 24/85.

Interventi puntuali diversi, nel rispetto della disciplina di zona, sono ammessi previa attestazione dell'ARPAV che accerti un'intensità locale dei campi elettromagnetici inferiore ai limiti massimi indicati dalla legge per la determinazione della fascia di rispetto.

#### 5.3. Fascia di rispetto dagli insediamenti produttivi

5.3.1 Nelle tavole di piano sono indicate le fasce di protezione dagli insediamenti produttivi: tali fasce, non computabili ai fini edificatori se esterne alla zona produttiva, vanno opportunamente piantumate con alternanza di filari alberati ed elementi arbustivi come riportato negli indirizzi operativi.

#### 6. Zone a rischio idraulico

6.1 Nelle aree appositamente contrassegnate nelle tavole di Piano, l'edificazione ed il rilascio della concessione edilizia, qualora comportino movimenti di terra, sono subordinate a preventiva indagine geologica condotta da esperti del settore che stabilisca le modalità cui deve sottostare l'intervento ai fini della sicurezza dell'insediamento. E' fatta salva l'applicazione del P.T.P.

#### 7. Fascia di rispetto dai depuratori:

7.1 Nelle tavole del P.R.G. sono indicate le fasce di tutela da osservarsi dagli impianti di depurazione. Non è ammessa alcuna nuova costruzione: per quelle esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento delle superfici utili e modifiche di sagoma.

7.2 Vanno opportunamente piantumate con alternanza di filari alberati ed elementi arbustivi nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente punto 5.3.

## TITOLO TERZO

### INDICAZIONI PARTICOLARI E PUNTUALI

#### Art. 25 - VIABILITA` , PISTE CICLABILI, PERCORSI

##### 1. VIABILITA'

1.1 Nelle tavole del P.R.G. sono individuate la viabilità principale ( prevista autostrada pedemontana veneta, strada statale e strade provinciali ), la viabilità secondaria e quella di collegamento tra singoli quartieri ( strade comunali ) esistenti e di progetto.

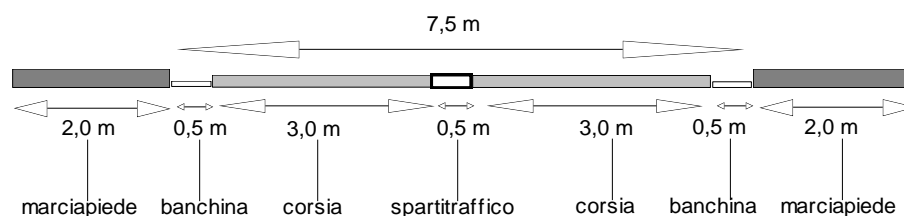
1.2. L'indicazione dei percorsi della viabilità principale e` vincolante mentre quella delle opere e` indicativa: qualsiasi modifica deve essere preventivamente concordata con gli enti competenti.

1.3. I percorsi della viabilità secondaria riportati in "chiaro" (non campiti) nelle tavole di Piano sono vincolanti e possono essere modificati mediante variante ai sensi della lett. g) art. 50 L.R. 61/85 e succ. modificazioni.

1.4. I percorsi stradali a servizio di previste zone di espansione residenziale, produttiva o ricettiva turistica riportate in planimetria di Piano con semplice tratteggio, hanno carattere indicativo: lo Strumento Urbanistico Attuativo ne definirà l'esatta organizzazione.

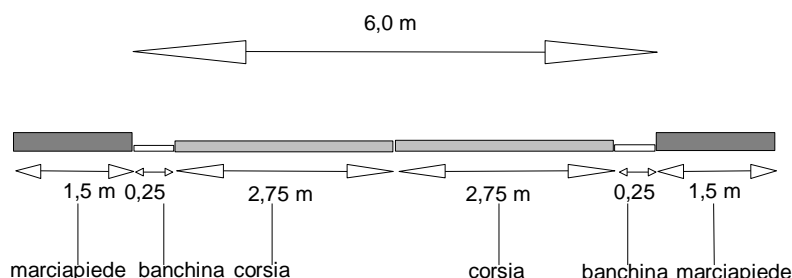
1.5 Per la viabilità di distribuzione interna e di collegamento tra quartieri le caratteristiche geometriche di riferimento, da verificarsi in sede esecutiva, sono quelle delle strade di quartiere (tipo 3) C.N.R.;

##### STRADA DI QUARTIERE: TIPO 3



1.6. Per le strade locali di distribuzione all'interno dello stesso quartiere o zona le caratteristiche geometriche di riferimento, da verificarsi in sede esecutiva, sono quelle delle strade locali (tipo 4) C.N.R.;

#### STRADA LOCALE: TIPO 4



1.7. Per le strade residenziali a fondo cieco la sezione minima della carreggiata non può essere inferiore a ml 6,00 e al termine di detta strada deve essere prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12,00.

1.8. Intersezioni: per le intersezioni a raso andranno previste, ogni qualvolta possibile in rapporto alla situazione dei luoghi, delle rotatorie con raggio planimetrico minimo = 25 ml; il sistema delle precedenza sarà stabilito in base alla gerarchia delle strade e dei flussi di traffico registrati non escludendo il sistema "alla francese" (precedenza a chi occupa la rotatoria). Poichè la rotatoria assume rilievo paesaggistico in rapporto alla percezione scenografica di taluni assi stradali, vanno preferite soluzioni di arredo come quella indicata dallo schema:

1.9. Per le strade non a fondo cieco la sezione minima complessiva, da recinzione a recinzione, non può essere inferiore di ml 7,50 comprensiva di ml 1,50 per il marciapiede. Qualora una strada serva non più di due lotti e fino ad un massimo di 6 unità abitative, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; essa viene computata come area privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme.

2.Piste ciclabili: i percorsi indicati nelle planimetrie di Piano definiscono una maglia realizzabile per stralci che si raccorda con quanto esistente o previsto nei comuni limitrofi; tale maglia costituisce schema di riferimento da attuare tramite successivi progetti esecutivi organizzati per stralci funzionali.

2.1 I tracciati sono da ritenersi vincolanti nel significato di collegamento tra punti significativi di territorio: possono comunque subire modeste modifiche motivate dalla risoluzione di problemi pratici evidenziatisi nella stesura del progetto esecutivo (problemi legati alle proprietà, a diversa soluzione di attraversamento stradale alla opportunità o meno della realizzazione di manufatti particolari come sottopassi o ponticelli, etc.). Tali modifiche devono essere approvate dall' Ufficio Comunale LLPP.



2.3 il dimensionamento lordo in metri comprese le protezioni laterali, da verificarsi in sede esecutiva in relazione alle diverse condizioni orografiche, sarà il seguente:

Tipi di infrastrutture specializzate	sezione normale		sezione ristretta	
	minimo	massimo	minimo	(limite)
a) piste mono-direzionali	1,5 m	2,0 m	1,25 m	1,0 m
b) piste bi-direzionali	2,75 m	3,0 m	2,0 m	1,8 m
c) piste ciclabili autonome	2,25 m	4,0 m	2,0 m	1,8 m
d) viali di parchi	2,0 m	4,0 m	1,8 m	1,6 m
Tipi di infrastrutture in promisquo				
a) percorsi pedonali e ciclabili	3,5 m	4,5 m	3,0 m	2,5 m
b) aree pedonali urbane con accesso velocipedi	3,3 m	4,5 m	3,0 m	2,5 m
c) viali di parchi, strade rurali, forestali, ecc.	2,5 m	4,5 m	1,8 m	1,5 m
d) zone a traffico limitato e corsie trasporto pubb.	idem come altre categorie similari			

2.4 Le protezioni laterali possono essere realizzate:

2.4.1 a livello della carreggiata delimitandola con:

- isole spartitraffico e/o salvagente di larghezza minima di cm 50, in rilievo rispetto al piano della carreggiata da un minimo di cm 12 ad un massimo di cm 25, pavimentate;
- aiuole spartitraffico in rilievo rispetto alla carreggiata da un minimo di cm 12 ad un massimo di cm 25;
- in casi di assoluta carenza di spazio e per brevi tratti, da cordonature spartitraffico di sezione opportunamente smussata o arrotondata, di larghezza non inferiore a cm 36, in rilievo da cm 15 a cm 25 rispetto al piano della carreggiata;

2.4.2 in rialzo rispetto alla carreggiata, con:

- ampliamento, anche parziale, del marciapiede e contestuale riduzione della carreggiata o della banchina inserendo in adiacenza alla carreggiata una fascia di sicurezza laterale, pavimentata in modo scabro, semi-transitabile o non transitabile, che assicuri un adeguato franco di sicurezza ai ciclisti, essendo larga almeno cm 70 per la sezione normale e cm 50 per la sezione ristretta. La soluzione in rialzo è da preferirsi in zone di frequenti passi carrai ed immissioni laterali. Le protezioni suddette, a raso o rialzate, possono essere integrate da dissuasori di sosta, o da barriere o transenne solo nel caso di assoluta necessità.

2.5 Pavimentazioni, arredi e sistemazione a verde

Gli itinerari ciclabili devono avere pavimentazione di buona scorrevolezza, ma sufficientemente ruvida per escludere problemi di sdruciolamento, anche nei punti coperti di segnaletica orizzontale. La pavimentazione, realizzata con materiali usuali per superfici stradali o marciapiedi, va preferibilmente differenziata per colorazione e/o materiali rispetto a quella degli spazi ad uso pedonale o del traffico motorizzato. In tal caso la colorazione rossastra del fondo ciclabile, convenzionalmente in uso nelle principali città europee, è da preferirsi come fattore di identificazione ed affidabilità dell'itinerario; tuttavia la sistemazione del fondo e delle altre dotazioni degli itinerari devono essere adeguate al contesto insediativo e nei centri storici e nelle aree di interesse ambientale o paesistico vanno sempre privilegiate soluzioni rispettose della tradizione e del carattere dei luoghi.

L'arredo deve essere di forma e materiali tali da non costituire pericolo per i ciclisti; gli elementi verticali devono essere opportunamente distanziati dal bordo rotabile degli itinerari garantendo un franco di almeno 50 cm.

Le piante devono rispettare un franco proporzionale alle caratteristiche di accrescimento delle singole specie: siepi ed arbusti devono essere privi di spine o rami sporgenti. Tutta la parte vegetale deve essere per qualità e sistemazione tale da consentire l'agevole manutenzione con moderni macchinari.

#### ART. 26 ITINERARI DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE ED ESCURSIONITICO – PUNTI PANORAMICI

1. Nel Piano sono individuati i percorsi minori e/o di interesse storico-ambientale. L'Amministrazione comunale predisporrà un piano di settore per il recupero la valorizzazione e la loro manutenzione ai fini turistici, costituendo delle vie di accesso, di attraversamento e di collegamento tra siti storici, archeologici e di alto valore paesaggistico. Per il raggiungimento di tali obiettivi si prevede un progetto attrezzando le aree di sosta, raccolta rifiuti, sistemazioni al fondo, manutenzione dei manufatti e quant'altro necessario agli scopi su indicati: ai lati di tali percorsi, per una profondità non superiore a 15ml, è ammessa la realizzazione di piazzole di sosta e osservazione con relativo arredo di panchine e tavoli da pic-nic. Per quanto riguarda, in particolare, i punti panoramici indicati nelle tavole di piano, non è ammessa alcuna costruzione che possa limitare la percezione del panorama dal punto stesso.

2. Dovranno essere evitati tutti gli interventi di impermeabilizzazione (asfaltatura, etc.), in quanto procurano problemi di inquinamento di vario genere, comportano una progressiva perdita di caratterizzazione del paesaggio rurale (alterazione del ciclo delle acque, abbattimento di siepi, chiusura fossi, etc.). Vanno ripristinate le pavimentazioni originarie con particolare attenzione ai tratti selciati.

3. Le eventuali recinzioni sui lati dei sentieri dovranno essere realizzate con elementi naturali quali siepi, staccionate in legno e secondo quanto previsto negli articoli della presente normativa.

4. Sono tutelate, valorizzate ed integrate le alberate e siepi stradali rilevanti, filari e viali di particolare interesse. Si dovranno inoltre realizzare fasce alberate e saranno messe a dimora siepi di protezione delle coltivazioni e dei corpi idrici da fonti di inquinamento urbano o stradale.

#### Art. 27 - ATTIVITA` PRODUTTIVE DA CONFERMARE, BLOCCARE O TRASFERIRE

1. Sulle tavole di Piano sono individuate le attività produttive da confermare, da bloccare e da trasferire.

##### 2. Attività produttive da confermare: interventi ammessi

Le attività produttive del presente articolo sono elencate nell'Allegato C "Attività produttive insediate e confermate" e descritte in apposite schede puntuali.

2.1 Per le attività produttive insediate da confermare riportate nell'Allegato C "Attività produttive da confermare" sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia. (art.46)

Nelle schede nelle quali è data la possibilità di intervenire in ampliamento, gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti indicazioni:

1. Al momento di presentazione della domanda di costruire o DIA, dovrà essere dimostrata l'esistenza dell'attività al momento di adozione del PRG (2001) attraverso la presentazione del certificato di iscrizione presso la Camera di Commercio, e la sua regolarità dal punto di vista edilizio.

2. La scheda è da ritenersi valida solo ed esclusivamente per il tipo di lavorazione in essa dichiarata, pertanto non sono ammessi cambi di lavorazione anche se non comportano cambiamento di destinazione d'uso.
3. Al titolare della scheda è ammesso il solo subentro degli ascendenti, discendenti e affini. Non è ammesso che l'attività venga affittata o ceduta a terzi;
4. I dati tecnici di progetto e le indicazioni puntuali riportate nella scheda sono da considerarsi vincolanti e prevalgono sulle indicazioni di ZTO del PRG.
5. Sono ammessi esclusivamente ampliamenti in aderenza e in continuità con il fabbricato esistente, non sono pertanto ammesse costruzioni staccate anche se all'interno dell'ambito della scheda;
6. Fatte salve le indicazioni puntuali riportate nella scheda, devono sempre essere rispettate le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade previste dagli artt. 60-61-62 del REC
7. In sede di rilascio del permesso di costruzione dovrà essere istituito un vincolo sulle aree a standard ad uso pubblico secondo le quantità indicate nella scheda; è ammessa una diversa collocazione purchè giustificata e rimanga invariata la quantità totale;
8. L'ampliamento dell'attività non dovrà in nessun caso arrecare pregiudizio alla salute o alla incolumità di cose e persone.
9. L'ampliamento dovrà essere il più possibile conforme alla tipologia esistente e a confine della zona dovrà essere ricavata una fila di alberature autoctone d'alto fusto, con distanza da ogni singola alberatura minima di ml. 5.00, atte alla mitigazione dell'insediamento.
10. L'area scoperta di pertinenza dell'edificio non potrà essere adibita a deposito di materiali e/o merci, le quali andranno collocate all'interno del fabbricato; sono ammesse tettoie pertinenziali per il riparo di veicoli secondo le indicazioni generali del PRG per le singole ZTO ;
11. Nel caso di cessazione dell'attività, la cubatura esistente potrà essere recuperata all'uso compatibile con la ZTO di PRG fino al limite dell'indice di zona su cui ricade; i volumi in eccedenza dovranno essere demoliti.
12. In alternativa al punto precedente può essere redatto un PdR da concordarsi con la P.A.

2.2 qualora cessi l'attività produttiva dell'azienda in essere al momento dell'adozione del P.R.G., per i manufatti esistenti sono consentiti gli interventi generalmente ammessi dalla disciplina di zona entro cui ricadono.

### 3. attività produttive da bloccare.

- 3.1 interventi ammessi: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia per adeguamento igienico-sanitario.

### 4. attività produttive da trasferire.

- 4.1 Sui fabbricati esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento igienico sanitario in conformità di specifiche disposizioni di legge o emesse dalle autorità competenti. Successivamente al trasferimento si applica la disciplina di zona.

Il Responsabile dell'Ufficio, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, può autorizzare il recupero del volume edilizio dismesso, anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione, previa verifica di compatibilità ambientale per le nuove destinazioni d'uso previste: in questo caso gli interventi ammessi sono soggetti al convenzionamento ai sensi dell'art. 30, ultimo comma, della L.R. 61/85.

Al fine di favorire il trasferimento dell'attività in zona compatibile sono sempre consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica con

mantenimento dei volumi esistenti: anche in tal caso è comunque previsto il convenzionamento di cui all'art. 30, ultimo comma, della L.R. 61/85.

## Art. 28 - TUTELA DELL'AMBIENTE

1. La tutela dell'ambiente viene perseguita mediante un insieme di prescrizioni contenute nelle presenti norme o nel regolamento ed indirizzi contenuti nell'allegato "A" alle presenti norme. In particolare sono disciplinati:

- la difesa e il rispetto del suolo;
- zone a rischio idraulico;
- zone di tutela del reticolo idrografico principale e delle acque pubbliche vincolate;
- impermeabilizzazione del suolo;
- l'inquinamento atmosferico;
- lo smaltimento dei rifiuti;
- le attività estrattive;
- gli interventi di sistemazione idraulica, di difesa del suolo, di bonifica ed irrigazione;
- la tutela delle risorse naturalistiche ambientali;
- la tutela dei boschi;
- tutela e valorizzazione del paesaggio agrario.

### 2. zone collinari

Nelle zone collinari è prescritta l'indagine geologica preventiva per gli interventi di nuova costruzione, per quelli di recupero con sensibili aumenti di carico (sopraelevazioni, nuovi vani sotto il livello delle fondazioni, ecc.) nonché per gli ampliamenti con superficie coperta superiore a 30mq.

### 3. zone di degrado ambientale

Il Piano individua le zone di degrado ambientale in seguito ad interventi di scasso e/o deposito di materiali (ex cave). Per essi va predisposto uno specifico progetto di riqualificazione ambientale che potrà prevedere la fruizione pubblica dell'area a fini ricreativo-turistici e la realizzazione di strutture di supporto fino al rapporto di copertura dello 0,5% e nel rispetto delle tipologie indicate per le zone agricole.

### 4. ambito per la realizzazione di un parco naturalistico

Tale ambito è assoggettato a Piano Ambientale di cui all'art. 27 L.R. 40/84 e art. 36 del P.T.R.C., con i seguenti obiettivi:

- tutela e salvaguardia dell'area agricola con tutte le emergenze geologico - naturalistiche;
- promozione di tecniche di agricoltura ecocompatibili;
- riqualificazione della viabilità rurale;
- sviluppo di infrastrutture di servizio per le attività del tempo libero, nel rispetto dell'ambiente privilegiando il recupero dei volumi esistenti;
- risanamento delle acque superficiali.

Prima dell'approvazione di tale Piano sono vietati i seguenti interventi:

- non è ammessa l'edificazione di nuovi volumi residenziali se non puntualmente previsti: sono consentiti unicamente gli interventi di cui agli artt. 4 e art. 7, limitatamente ai primi due commi, della L.R. 24/85; sono vietate le nuove stalle;
- apertura di nuove strade, a eccezione di quelle al servizio dell'attività agro-silvo-pastorale; il ripristino della viabilità e/o la nuova viabilità, avverranno con materiali inerti permeabili;
- riduzione a coltura dei terreni boschivi ed eliminazione della vegetazione riparia;
- movimenti di terreno, di qualsiasi natura, suscettibili di alterare l'ambiente;

- apertura di cave o attivazione di miniere;
- -introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli;
- abbandono dei rifiuti;
- non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi e limitatamente alle pertinenze delle abitazioni.

5. Doline: l'area delle doline individuate nelle tavole è inedificabile. E' ammissibile, previa presentazione di un dettagliato rilievo planoaltimetrico della zona dolinica interessata dall'intervento, effettuare, qualora permesso dal Piano, una episodica e discontinua edificazione sul bordo alto della dolina rilevata sempre che esso abbia una pendenza minore o uguale al 20%.

6. Capitelli ed icone: sui capitelli ed icone indicati nelle tavole di Piano con apposita grafia sono consentiti unicamente interventi finalizzati al loro restauro e valorizzazione.

## TITOLO QUARTO

### NORME FINALI

#### Art. 29 – INTERVENTI AMMESSI AI SENSI DELLA L.R. 11/87

1. Gli interventi di cui alla L.R. 11/87, all'interno degli ambiti riportati nelle tavole di Piano, restano in vigore nei limiti stabiliti dalla specifica disciplina. In caso di cessazione dell'attività si applica la disciplina di zona in cui ricade il manufatto, compresa l'eventuale indicazione di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo.
2. Sono in ogni caso ammessi tutti gli interventi diversi purché conformi alla disciplina di zona.
3. per gli edifici soggetti a schedatura puntuale di cui alla L.R. 11/87 ma inseriti in ZTO D, prevale la disciplina di PRG.

#### Art. 30 - NORME ABROGATE E NORME DI SALVAGUARDIA

1. Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente un determinato oggetto.
2. Norme di salvaguardia: si applicano le norme di salvaguardia previste dalle vigenti disposizioni di legge.
3. Per le schede n. 29-31-4, essendo in ZTO propria, prevale la normativa di piano.

#### Art. 31 – REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE - NORME ABROGATE E NORME DI SALVAGUARDIA

1. Il presente Articolo definisce, entro le norme di salvaguardia, gli articoli di cui al REC pre-vigente, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, che esplicheranno la loro efficacia giuridica sino all'entrata in vigore del primo strumento urbanistico approvato successivamente all'entrata in vigore della presente Variante di PRG di adeguamento e conformazione alla L.R. 14/2017, che le utilizzerà in sede di redazione ed elaborazione e limitatamente alle trasformazioni ed all'assetto del territorio da questo disciplinate.
2. Gli articoli di cui al comma 1 sono riportati nell'Allegato C alle presenti norme tecniche.

INDICE GENERALE	
TITOLO PRIMO .....	1
NORME DI CARATTERE GENERALE .....	1
ART. 1 - DEFINIZIONI ED AMBITO DI APPLICAZIONE .....	1
ART. 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL P.R.G. ....	2
TITOLO SECONDO.....	4
ZONIZZAZIONE.....	4
ART. 3 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....	4
ART. 4 - NORME COMUNI ALLE Z.T.O. RESIDENZIALI. ....	5
ART. 5 - Z.T.O. DI TIPO "A1" : CENTRO STORICO.....	7
ART. 6 - Z.T.O. DI TIPO "A2": AGGLOMERATI INSEDIATIVI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE .....	9
ART. 7 - Z.T.O. DI TIPO "A3" : RESIDENZIALE DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE ....	10
ART. 8 - Z.T.O. DI TIPO "B1", "B2" E "B3": RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO .....	11
ART. 9 - Z.T.O. DI TIPO "C1.1" RESIDENZIALI INTERMEDIE.....	12
ART. 10 - Z.T.O. DI TIPO "C2.1" E "C2.2" : RESIDENZIALI DI ESPANSIONE .....	13
8. INDICAZIONI PARTICOLARI PER I QUARTIERI DI S.BENEDETTO E VIA KENNEDY TAVV. 13.4.1 – 13.4.2.....	14
ART. 11 Z.T.O. "C3": DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA .....	18
ART. 12 - Z.T.O. DI TIPO D1 : ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO E PER LA LOGISTICA .....	20
ART. 13 - Z.T.O. "D2": INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE .....	22
ART. 14 - Z.T.O. DI TIPO D3 E D3.1 : COMMERCIALE, DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO (D3) O DI ESPANSIONE (D3.1) CON PRESENZA DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMPATIBILI .....	24
ART. 15 - Z.T.O. DI TIPO D3.2 : TURISTICO RICETTIVA E RICREATIVA.....	26
ART. 16 ZONE D4 DESTINATE AD ATTIVITÀ AGROINDUSTRIALI .....	28
ART. 17 Z.T.O. "E" DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA: DISCIPLINA GENERALE	30
4.3. EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO INDIVIDUATI CON APPOSITE SCHEDE RACCOLTE NELL'ALLEGATO B "EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO. ....	36

ART. 18 - ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE : NORME COMUNI.....	39
ART. 19 - AREE PER L'ISTRUZIONE .....	40
ART. 20 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.....	41
ART. 21 - AREE A PARCO ED ATTREZZATURE SPORTIVE .....	41
ART. 22- PARCHEGGI.....	42
ART. 23- VERDE PRIVATO .....	43
ART. 24 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO .....	43
TITOLO TERZO.....	48
INDICAZIONI PARTICOLARI E PUNTUALI.....	48
ART. 25 - VIABILITA` , PISTE CICLABILI, PERCORSI .....	48
ART. 26 ITINERARI DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE ED ESCURSIONITICO – PUNTI PANORAMICI .....	51
ART. 27 - ATTIVITA` PRODUTTIVE DA CONFERMARE, BLOCCARE O TRASFERIRE .	51
ART. 28 - TUTELA DELL'AMBIENTE .....	53
TITOLO QUARTO.....	55
NORME FINALI .....	55
ART. 29 – INTERVENTI AMMESSI AI SENSI DELLA L.R. 11/'87.....	55
ART. 30 - NORME ABROGATE E NORME DI SALVAGUARDIA .....	55
<b>ART.31 - REC - NORME ABROGATE E NORMA DI SALVAGUARDIA.....</b>	<b>55</b>





# PRG.2021 COMUNE DI MAROSTICA

Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC)

L.R. 11/2004 - L.R. 14/2017 Variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2007 sul contenimento del consumo di suolo

marzo 2021

## Norme Tecniche- Allegato C



PARTE II

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

TITOLO I

DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 52 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) o Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.): nelle zone di completamento dichiarate di degrado il Consiglio Comunale può far precedere l'attuazione degli interventi dalla predisposizione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

2. Il Coordinamento degli interventi si attua mediante l'istituto del Comparto, del Programma Integrato (P.I.) di cui all'art. 16 L.S. 179/92. e mediante il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.).

3. Quando è obbligatorio uno Strumento Urbanistico Attuativo ovvero nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultano scaduti, sono sempre consentiti, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) dell'art. 31 della L.S. 457/78 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Sono consentiti, inoltre, gli interventi di cui alla lett. d) del citato articolo che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune e a concorrere agli oneri di urbanizzazione ai sensi della L.S. n. 10/77.

Art. 53 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale:

1.1 - I piani di iniziativa pubblica comprendenti:

- a) il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.);
- b) il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.pu);
- c) il Piano Particolareggiato (P.P.);
- d) il Piano per gli Insediamenti produttivi (P.I.P.);

1.2 - I piani di iniziativa privata comprendenti:

- a) il Piano di Lottizzazione (P. di L.);
- b) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.I.pr.);

2. Il Piano di Recupero di Iniziativa pubblica e il Piano Particolareggiato possono essere adottati dalla Giunta Comunale e approvati dal Consiglio Comunale anche su elaborati o studi proposti da privati e fatti propri dal Comune.

3. Il Programma Integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere profondamente sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati. Soggetti pubblici e privati singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al Comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o destinate anche a nuova edificazione al fine della riqualificazione urbana e ambientale.

Art. 54 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI IN VIGORE DALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (Dicembre 2003)

1. Rispetto al Piano Regolatore Generale gli Strumenti Urbanistici Attuativi possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi ai sensi dell'art. 11 della L. 61/85 così come modificato dalla L. 47/93.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici;
- d) la lunghezza massima delle fronti.

3. Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati gli standard primari nella misura prevista dall'art. 25 della L.R.27.6.1985 n. 61 in riferimento alla massima capacità edificatoria e nel rispetto delle indicazioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G. relativamente alle diverse zone. Nel caso di strumento urbanistico attuativo insistente in zona di completamento (art. 52 comma 1 R.E.) gli standard urbanistici vanno quantificati in riferimento all'eventuale incremento volumetrico previsto.

Gli strumenti urbanistici vigenti rimangono in vigore fino alla loro decadenza (10 anni prorogabili per altri 5 dal Consiglio Comunale). Decorso il termine per la realizzazione delle opere, il Comune introietterà la polizza fidejussoria e darà corso al completamento delle opere di urbanizzazione eventualmente mancanti al fine di ottenere il collaudo delle stesse.

Il rilascio dei certificati di agibilità potrà avvenire solo a collaudo delle opere di urbanizzazione principali ed indicate in convenzione.

Qualora si volesse procedere ad adeguare il piano attuativo esistente alle previsioni del PRG, dovrà essere redatto un nuovo piano (elaborati grafici, norme tecniche, convenzione, ecc) in base alle nuove NTA e RE, con indicazioni particolari sulle capacità edificatorie dei lotti già realizzati e dei rispettivi edifici esistenti; gli standard dovranno essere quelli previsti dalla ZTO del piano. La convenzione a suo tempo sottoscritta dovrà essere rivista ed adeguata ai nuovi standard e potrà essere imposto un termine più breve di tempo per terminare e collaudare le opere di urbanizzazione.

4. Fatte salve diverse prescrizioni del P.R.G. relative a specifiche zone, gli standard secondari riferiti alla funzione residenziale sono già definiti e localizzati dal Piano Regolatore Generale in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista: le corrispondenti aree devono pertanto essere conferite nell'ambito delle zone individuate o previste dal Piano Regolatore Generale. Solo nel caso in cui tali aree non siano state individuate dal PRG, potrà essere corrisposto il relativo valore determinato da apposita deliberazione consiliare.

5. L'organizzazione viaria, l'ubicazione degli standard all'interno delle aree a S.U.A. indicata nella cartografia del P.R.G., salva diversa esplicita indicazione della disciplina di P.R.G., sono da considerarsi indicative.

6. Il Comune mediante il Programma Pluriennale di Attuazione o con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della L. 10 febbraio 1953, n. 62, può delimitare ambiti di intervento, unità minime di intervento nuove o diverse rispetto a quelle indicate nelle tavole di P.R.G. ai sensi degli artt. 15 e 16 L.R. 61/85: in questo caso può essere richiesta una proposta progettuale preventiva estesa ad un più vasto ambito territoriale per verificare il corretto inserimento dello strumento urbanistico attuativo nel sistema generale delle urbanizzazioni e delle edificazioni.

Art. 55 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.

-----  
ALLEGATO C

1. Gli strumenti urbanistici attuativi devono essere redatti ed adottati in conformità alle disposizioni delle vigenti leggi regionali tenendo altresì conto delle direttive contenute nelle circolari esplicative.
2. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate anche con più stralci esecutivi nell'arco di validità del Piano Attuativo.
3. Escluso il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche vincolanti, il volume edificabile può essere liberamente distribuito all'interno delle aree edificabili salvo il rispetto dei parametri tipologici, di altezza, di superficie coperta e di distanze.

Art. 56 - CONVENZIONI URBANISTICHE

1. Il piano attuativo convenzionato è obbligatorio solo nelle ipotesi previste dall'art. 9, punto 5, L.R. n. 61/1985 e quando espressamente richiesto dalle norme di P.R.G.
2. In tutti i casi nei quali il Responsabile dell'area lavori pubblici – gestione del territorio segnali l'esigenza o l'opportunità di completare le opere di urbanizzazione esistenti (viabilità di accesso, sottoservizi ed allacciamenti) o quando, pur esistendo le principali opere di urbanizzazione, è previsto il frazionamento di lotti, il Responsabile del procedimento, ad integrazione degli elaborati richiesti per le domande di concessione edilizia, richiede la presentazione di una proposta progettuale delle aree libere integrata dalla sottoscrizione di una convenzione urbanistica o di un atto d'obbligo coi contenuti di cui all'art. 63 L.R. n.61/1985, da sottoporre alla approvazione della Giunta Comunale. La convenzione urbanistica dovrà prevedere che il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità delle edificazioni interne alla lottizzazione, sia subordinato al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione previste, con possibile eccezione per il manto di usura della viabilità di accesso e relative finiture. Potranno anche essere chiesti collaudi parziali, purchè si tratti di settori autonomamente funzionanti.

Art. 57 - INDICI URBANISTICI

1. Per una corretta applicazione delle norme e delle previsioni di Piano Regolatore Generale, vengono definiti i seguenti elementi geometrici ed indici urbanistici:
  - a) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST): superficie totale (inclusi tutti gli spazi pubblici e privati esistenti o previsti ed escluse le sole superfici demaniali comunque non edificabili) compresa in un "ambito di intervento" interessato unitariamente da un SUA costituente un'unica figura geometrica chiusa;
  - b) SUPERFICIE FONDIARIA (SF): superficie reale del lotto interessato dall'intervento edilizio diretto e misurata in proiezione orizzontale, al netto delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico esistenti;
  - c) INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (I.T.): volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale oggetto di intervento;
  - d) INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (IF): volume massimo espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria;
  - e) RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE (R.C.T.): è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dell'intervento;
  - f) RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA (R.C.F.): è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile;
  - g) SUPERFICIE COPERTA (SC): per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra costituenti volume urbanistico ai sensi del successivo art. 59 punto 1. Ai sensi della L.R. 21/96, allo scopo di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e di

-----  
ALLEGATO C

favorire la qualità tecnica degli edifici non sono considerati nel computo della superficie coperta ( e quindi della volumetria):

- lo spessore eccedente 30cm e fino ad un massimo di ulteriori 25cm delle strutture murarie verticali e di copertura;
- lo spessore eccedente 30cm e fino ad un massimo di ulteriori 15cm delle strutture orizzontali intermedie;
- gli aggetti inferiori a ml. 1.50

h) SUPERIFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP): è la superficie dei singoli piani, anche interrati, risultante dalla somma delle superfici compreso l'ingombro delle strutture verticali, delle murature e delle pareti divisorie con esclusione degli spessori eccedenti delle murature nel rispetto dell'art. 57 lett g) del R.E.C. vigente e della L.R. 21/96,

Vengono computate le superfici destinate a:

- uffici, sale riunioni, sale di rappresentanza, sala convegni, servizi igienici, atri, disimpegni (anche se ubicati nel piano interrato) , magazzini e depositi

Non vengono computate le superfici misurate al netto dei muri perimetrali destinate a:

- Sala mensa interna non aperta al pubblico;
- Sala ricreativa interna ad uso dei dipendenti;
- Spazi con valenza architettonica ma estranei ai luoghi di lavoro come i giardini d'inverno, serre e relativi percorsi coperti di collegamento
- Vani scala in genere e ascensori compresi gli smonti ai piani fino ad una profondità di 1,50 m;
- Vani e manufatti tecnici strettamente necessari a contenere, o a consentire l'accesso agli impianti tecnologici e centrali termiche dei fabbricati, cabine elettriche , camini.
- Vani accessori pertinenziali all'attività, ma ricavati ai piani interrati quali ripostigli, disimpegni, vie di fuga, magazzini e depositi;
- i portici e le gallerie di uso pubblico (si considera portico lo spazio aperto su almeno due lati anche se delimitato da pilastrature);
- la superficie destinata alla realizzazione delle autorimesse ad uso privato eseguite ai sensi della L.122/1989

2. Gli indici territoriali si applicano in caso di Strumento Urbanistico Attuativo; nel caso di intervento edilizio diretto si applicano, invece, gli indici fondiari fatta salva specifica disciplina contenuta nelle N.T.A. del P.R.G.. Nel caso di interventi edilizi diretti comportanti la cessione o il vincolo di aree da destinare a parcheggi o verde pubblici o di uso pubblico, i parametri edificatori vanno riferiti anche a tali aree qualora costituiscano un' unica forma geometrica chiusa con l'area pertinenziale il fabbricato.

#### Art. 58 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA

1. I nuovi volumi che saranno realizzati comportano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal P.R.G. (superficie di pertinenza urbanistica).

2. I fabbricati esistenti alla data di adozione della variante al Piano Regolatore Generale, determinano un vincolo di inedificabilità sull'area pertinenziale nella quale insistevano a tale data, fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona; la superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici.

3. La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla rispettivamente il vincolo di inedificabilità corrispondente.

4. Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreno edificabile adiacente ricadente nella stessa zona territoriale omogenea.

-----  
ALLEGATO C

TITOLO II

DISCIPLINA EDILIZIA

Art. 59 - VOLUME URBANISTICO E ALTEZZA DEL FABBRICATO

1. Volume urbanistico del fabbricato.

Ai fini della applicazione degli indici di edificabilità del P.R.G., il volume da considerare è quello del solido emergente del terreno, ottenuto moltiplicando la superficie coperta come definita dal punto g) precedente art. 57 per l'altezza del fabbricato come definita al successivo punto 3.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) le costruzioni interrato così come definite all'art. 70 punto 1 lettera a); qualora il terreno sia in pendenza, il volume sarà quello eccedente il piano orizzontale passante per la quota media delle parti fuori terra
- b) gli sporti e gli aggetti fino ad una profondità di 1,5 ml a partire dal bordo esterno; l'eccedenza va computata;
- c) le rientranze dai muri perimetrali comprese tra due o tre lati, così definite:
  - 1. i portici ad uso privato: accessorio ricavato al piano terra, purchè armonicamente inserito nel corpo di fabbrica, con profondità maggiore di ml 2.00, con cubatura non superiore ad  $\frac{1}{4}$  del volume del fabbricato; l'eccedenza volumetrica viene computata;
  - 2. i loggiati realizzati dal piano primo, aventi profondità massima di ml 1.5; l'eccedenza va computata;
- d) le riseghe, gli ingressi con una profondità massima di ml 1.5; l'eccedenza va computata
- e) le scale prive di copertura, di uso pubblico e di sicurezza. Fanno parte delle scale: le rampe, i pianerottoli, partenza e arrivo per una profondità massima di ml 1.5, il locale che accoglie il vano ascensore anche se staccato dal vano scala.
- f) i portici e le gallerie di uso pubblico (si considera portico lo spazio aperto su almeno due lati anche se delimitato da pilastrature);
- g) le tettoie dei parcheggi in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a ml 3,00 realizzati con copertura a sbalzo (pensiline);
- h) le autorimesse realizzate fuori terra e nei limiti dell'art. 41-sexies della L.S.1150/42 e succ. modificazioni purchè assoggettate a vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto;
- i) le costruzioni precarie nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali, cabine elettriche e simili) e quelle previste dal precedente art.7.
- j) i volumi tecnici: sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze tecniche, o funzionali, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio, quali: impianto idrico, termico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, silos, serbatoi per acqua, gas, gasolio e simili, depuratori, cabine elettriche e centrali termiche di fabbricati produttivi, camini, il vano scala al di sopra delle linee di gronda e l'extracorsa degli ascensori. Non sono invece da ritenere volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico;
- k) il sottotetto qualora non raggiunga le dimensioni minime stabilite dall'art. 65 del R.E. o per le particolari caratteristiche costruttive non sia assolutamente utilizzabile ed essere espressamente indicato come tale negli elaborati grafici;

2. Ai fini del calcolo del volume e delle altezze (H – Hf) vanno considerati i seguenti elementi:

- a) quota minima (Q min) ovvero Piano di campagna : coincide con la quota del terreno naturale (Qn) esistente, rimodellata o prevista dal PUA, aumentata di 15 cm, misurata sul perimetro del fabbricato di progetto o esistente.
- b) quota di facciata (Qf): la quota di facciata è la quota della linea formata dalla intersezione del paramento interno del muro di facciata, con l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile o

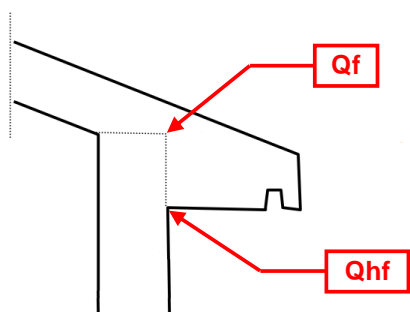
ALLEGATO C

agibile, o suscettibile di essere reso abitabile o agibile anche con interventi successivi; nel caso di soffitto a travatura a vista, l' altezza va misurata all' intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte l'altezza del trave stesso, all' intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore. Nel caso di edifici con tipologia specializzata (es. capannoni industriali) la quota va misurata al netto della struttura portante del coperto.(cfr fig.1)

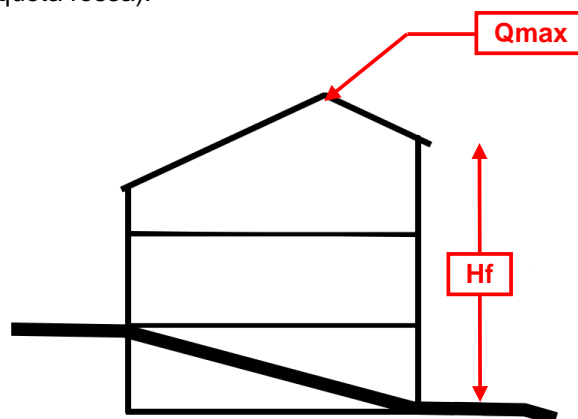
- c) quota massima (Q max): è la quota all'intradosso del colmo qualora sia presente un piano mansardato (sottotetto praticabile) o l'ultimo piano presenti un solaio non orizzontale; qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano sia orizzontale, la quota massima coincide con la quota di facciata (Q max = Qf). Non possono essere comunque considerate eventuali controsoffittature.
- d) quota fissa (Q 0.00): quota fissa alla quale fanno riferimento tutte le quote verticali.

3. Altezza del fabbricato (H): è la differenza tra la quota del piano di campagna e la quota massima come precedentemente definite, diminuita dello spessore eccedente 30cm e fino ad un massimo di ulteriori 15cm delle strutture orizzontali intermedie, ai sensi della precedente lett. g) art. 57.  $H = ((Q_f + Q_{max})/2) - Q_{min}$  (vedi figura 3);

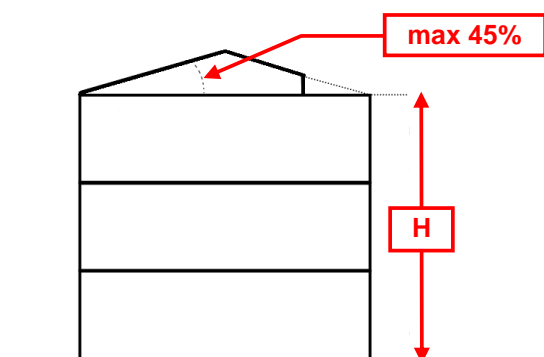
4. Altezza della fronte (Hf): è l'altezza della fronte del fabbricato con maggior spiccato misurata dalla quota media del terreno all'intersezione della facciata con lo sporto di gronda, esclusi i timpani.  $H_f = Q_{hf} - Q_{media}$  :  $Q_n$  media :  $Q_r$  media (cfr fig.1-2) ( $Q_n$  = quota nera;  $Q_r$  = quota rossa).



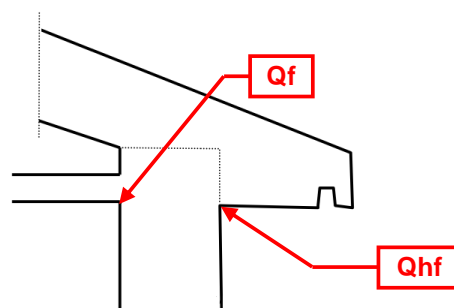
**Fig. 1** – Quota dell'intradosso portata sulla parete esterna (Q facciata).



**Fig. 2** – Altezza della fronte sul terreno inclinato.



**Fig. 3** – Altezza con piani rientranti.



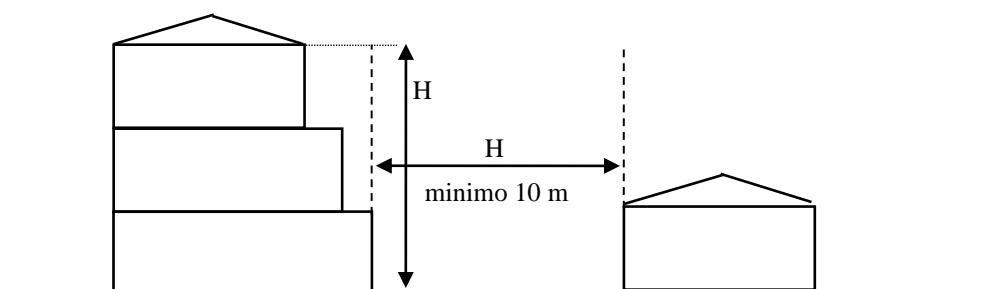
**Fig. 4**

Le NTA riportano nelle zto le altezze massime della fronte, l'altezza del fabbricato ed il numero massimo di piani.

Art. 60 - DISTACCHI TRA FABBRICATI (si misura in proiezione per i punti 1 e 2)

1. È la distanza intercorrente tra le pareti di edifici antistanti misurata in proiezione orizzontale: si intendono antistanti o fronteggianti gli edifici o loro parti che si trovano sulle perpendicolari di pareti.
2. Salvo quanto previsto al succ. punto 3, o diverse prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G., tra pareti e pareti finestrate di fabbricati va rispettato un distacco non inferiore all'altezza della fronte del fabbricato più alto con un minimo di 10 ml (vedi fig. 4); le distanze tra fabbricati si applicano anche tra corpi dello stesso edificio nel caso di pareti finestrate antistanti appartenenti ad unità immobiliari diverse.

Fig. 4 - altezza con piani rientranti



Per i fabbricati residenziali esistenti alla data del 1.1.1968 che siano sorti a distanza inferiore ma almeno pari a ml 6,00, può essere consentita la sopraelevazione, nel rispetto dei parametri di zona fino ad una altezza non superiore al distacco esistente ed entro il limite massimo di 2,7ml;

3. Distanze particolari per annessi rustici e allevamenti (si misura in senso radiale)

3.1 ) distacco tra annessi entrambi rustici: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 ml riducibili a 5,0ml per annessi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola, o in aderenza.

3.2 ) distacco tra annesso rustico (esclusi allevamenti) e abitazione: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml, riducibili a 5,0ml per annessi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola, comprese le stalle bovine fino a 10 capi e i ricoveri degli animali da cortile per uso familiare, o in aderenza. Nel caso in cui l'annesso rustico sia adibito ad allevamento non strettamente connesso al consumo familiare, il distacco di quest'ultimo da abitazioni della stessa proprietà non sarà inferiore a 20 ml. e a 40 ml da quelli di altra proprietà, fatto salvo il parere di competenza da parte della ASL.

3.3 ) distacco tra fabbricati destinati a allevamenti zootecnici intensivi ed altri fabbricati: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml riducibili a 5 ml per allevamenti avicunicoli e simili, fatto salvo il parere di competenza da parte della ASL, (art.45) si richiama la disciplina di cui al Dgr 22.12.1989 n. 7949; il distacco dalla residenza della stessa proprietà non dovrà essere inferiore a 25 ml

4. Tra costruzioni che non si fronteggiano, o le cui pareti antistanti non siano finestrate, è prescritta una distanza minima di 5 metri; si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C. Si considera non finestrata la porzione di parete ricadente a più di 3,0ml dal foro della veduta. Gli elementi di cui all'art.59 punto C non costituiscono pareti finestrate. Per tutti gli edifici di cui all'art.64, sono sempre ammesse vedute nel rispetto degli art. 905-906-907 del C.C.

6. Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche possono stabilire, ai sensi dell'art. 9 u.c. D.M. 2.4.1968 n. 1444, distanze dai confini e tra fabbricati diverse rispetto a quelle previste per le singole Zone Territoriali Omogenee.



7. È ammessa l'edificazione in aderenza, nel rispetto del Codice Civile.

Art. 61 - DISTANZE DAI CONFINI (si misura radialmente)

1. E' la distanza intercorrente tra gli antistanti confini di proprietà e la costruzione definita come "solido emergente dal piano campagna" esclusi:

gli sporti e gli aggetti fino ad una profondità di 1,5 ml a partire dal bordo esterno, l'eccedenza va computata;

rientranze (riseghe) senza sovrastanti volumi costituiti da corpi chiusi;

le scale esterne prive di copertura;

le torrette di camini;

- le infrastrutture impiantistiche (es. canalette luce, gas, ecc.);
- le pompeiane non coperte

Non fanno distanza le opere previste dall'art. 7 del REC, mentre fanno distanza i portici e i volumi tecnici.

2. Fatte salve diverse distanze stabilite dalle N.T.A. del P.R.G. e dal succ. punto 3 e di altre specifiche stabilite dal REC o da leggi, dal confine di proprietà al solido emergente dal piano campagna indicato al punto 1, va rispettata una distanza minima di 5,0ml. Sono ammesse distanze dai confini di proprietà inferiori, previa autorizzazione registrata e trascritta dei proprietari confinanti o semplice autorizzazione scritta nel caso di sopraelevazioni di fabbricati esistenti in fregio al confine, che non comportano aumenti di superficie di solai verso confine. È ammessa l'edificazione a confine purchè in aderenza tra edifici nel rispetto del Codice Civile.

3. distanza dai confini per gli annessi rustici: non minore di 5ml salvo accordo tra confinanti reso nella forma di autorizzazione registrata e trascritta; qualora l'annesso rustico ospitasse un'attività di allevamento non direttamente connesso al consumo familiare, è prescritta una distanza minima di 20 ml.

distanza dai confini per gli allevamenti intensivi: si richiama la disciplina di cui al Dgr 22.12.1989 n. 7949.

4. I perimetri delle zone riservati ad opere ed attrezzature pubbliche sono equiparati ai confini di proprietà ai fini del rispetto delle distanze. Le costruzioni e loro pertinenze devono insistere nella stessa ZTO, fatto salvo gli accessi carrai, pedonali, le recinzioni e la messa a dimora di piantumazione e i posti auto scoperti privati.

Art. 62 - DISTANZA DALLE STRADE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO (si misura radialmente)

1. È la distanza intercorrente tra la costruzione definita come "solido emergente dal piano campagna" esclusi:

gli sporti e gli aggetti fino ad una profondità di 1,5 ml a partire dal bordo esterno, l'eccedenza va computata;

rientranze (riseghe) senza sovrastanti volumi costituiti da corpi chiusi;

le scale esterne prive di copertura;

le torrette di camini;

- Le infrastrutture impiantistiche (es. canalette luce, gas, ecc.);
- Le pompeiane non coperte
- le opere previste dall'art. 7 del REC.

e il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine stradale è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea, previste dall'elenco stradale.

2. Prima dell'entrata in vigore della normativa dettata dal (art.45) Nuovo Codice della Strada - si applicano le disposizioni di cui al D.M. 1444/68 : le fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole di Piano per le zone agricole sono ricognitive di tale disciplina. Salve indicazioni puntuali riportate nelle tavole di Piano o eventuali particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee, per le costruzioni all'interno delle zone

Comune di Marostica - P.R.G. 2021  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-----  
ALLEGATO C

edificabili o trasformabili previste dal P.R.G. devono essere osservate le seguenti distanze dal limite stradale come sopra definito:

- a) m 5,0 da strade di larghezza inferiore a mt. 7;
- b) m 7,50 da strade di larghezza compresa tra m 7 e mt. 15;
- c) m 10,0 da strade di larghezza superiore a mt. 15.

3. Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali, private di uso pubblico; nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravanzano verso il fronte protetto. Sono possibili pertanto sopraelevazioni ed ampliamenti laterali.

4 Successivamente alla classificazione di cui al comma 2, la distanza dalle strade ~~classificate~~ pubbliche o di uso pubblico classificate con apposito provvedimento, risultano dalla seguente tabella:

ZONA	Tipo intervento	A Autostrada	B extraurbane principali	C extraurbane secondarie	E urbane di quartiere	Fc locali	Fv vicinali
Fuori dai centri abitati	Nuova costruzione, ampliamento di fabbricati	60 m	40 m	30 m	-	20m	10
Fuori dai centri abitati ma all'interno delle aree edificabili o trasformabili in attuazione diretta del P.R.G.	Nuova costruzione, ampliamento di fabbricati	30 m	20 m	10 m	10 m	10m	5
Dentro i centri abitati	Nuova costruzione, ampliamento di fabbricati	30 m	-	-	10 m	5m 10m per gli edifici con destinazione d'uso principale industriale, artigianale	5
Deroghe e note	Ampliamento Nuova costruzione di fabbricati in fregio stradale	1) Limitatamente alle strade di tipo "F" è facoltà proporre al responsabile del procedimento e a sua volta alla cec la deroga alle distanze dalle strade in tutto il territorio purché ciò non contrasti con situazioni di scorrevolezza o peggiori la viabilità per i seguenti casi: a) allineamento in ampliamento laterale, purché l'intervento non sopravanzano verso strada e in ampliamento nel retro. b) nuova costruzione secondo lo schema della figura 4; può comunque essere richiesto l'arretramento. 2) Limitatamente alle strade di tipo "E" è facoltà proporre al responsabile del procedimento e a sua volta alla c.e.c. la deroga alle distanze dalle strade per i seguenti casi: a) ampliamento sul retro della costruzione che è in fregio stradale in tutto il territorio comunale; b) Nuova costruzione e/o ampliamento laterale in fregio stradale dentro il centro abitato, secondo lo schema della fig. 4; può comunque essere richiesto l'arretramento. 3) Stalle ml 10.00 minimo ; per gli allevamenti intensivi cfr punto 4.1					
Deroghe e note	Sopraelevazione di fabbricati	In allineamento con la preesistenza previo nulla osta dell'ente gestore della strada, se diverso dal Comune					
Fuori dai centri abitati	Delimitazione della proprietà (recinzioni, staccionate, ecc.)	5	5	3	-	3 m 1.0: recinzioni H max 1.00 m con muretto H max 0.30 m	3 m 1.0: recinzioni H max 1.00 m con muretto H max 0.30 m
Fuori dai centri abitati ma all'interno delle aree edificabili o trasformabili in attuazione diretta del P.R.G.	Delimitazione della proprietà (recinzioni, ecc.)	5	5	3	-	A confine stradale	A confine stradale

Comune di Marostica - P.R.G. 2021  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-----  
ALLEGATO C

Dentro i centri abitati	Delimitazione della proprietà (recinzioni, ecc.)	3	3	-	Prg	A confine stradale	A confine stradale
Deroghe; note	Recinzioni	<p>a) Limitatamente alle strade di tipo "E" " F" è facoltà del responsabile del procedimento, sentita la cec., prescrivere l'allineamento con le recinzioni esistenti o ulteriori arretramenti valutando le condizioni di scorrevolezza o di miglioramento della viabilità. L'approvazione con prescrizioni da parte della commissione edilizia e/o comando vigili urbani, è vincolante.</p> <p>b)Viene fatto salvo il nulla osta dell'Ente gestore della strada nei casi dovuti.</p> <p>c) Su tutto il territorio, in presenza di intersezioni stradali a raso, dovrà essere garantita la visibilità e la sicurezza della circolazione nel "triangolo di visibilità" di cui art. 24 p. 2.5 delle n.t.a. Sono ammesse recinzioni con H.max 1m e con basamento H.max cm 30; sono consentite altezze maggiori quando siano realizzate con elementi la cui trasparenza (vuoto/ pieno) è superiore al 75 %.</p>					
Deroghe; note	Siepi alberi piantagioni	<p>a) Fuori dai centri abitati: dovranno essere piantumate ad una distanza pari all'altezza, con i seguenti minimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6m per le piante di alto fusto</li> <li>- 1m per siepi con H minore di 1m; 3m per siepi con H compresa tra 1m e 3m</li> </ul> <p>b) In tutto il territorio in presenza di intersezioni stradali a raso: dovrà essere garantita la visibilità e la sicurezza della circolazione nel "triangolo di visibilità" di cui art. 24 p. 2.5 delle NTA. Sono pertanto ammesse siepi che non superino l'altezza di 1m, piantumate ad un metro dalla sede stradale, tali requisiti dovranno essere mantenuti attraverso regolare potatura.</p>					
Tutto il territorio	Arretramento accessi carrai		5 m dalla recinzione 12 m da intersezioni	5 m dalla recinzione 12 m da intersezioni stradali	5 m dalla recinzione 12 m da intersezioni stradali	5 m dalla recinzione possibilità allineamento per strade cieche; 12 m da intersezioni stradali	Valutazione dei 5m dalla recinzione con possibilità di distanza inferiore per motivi logistici o strade cieche; 12m da intersezioni stradali con possibilità di deroga per motivi logistici o strade cieche
Ulteriori riferimenti normativi		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Costruzioni interrante: punto 5 art. 70 del r.e.</li> <li>- Manufatti di modeste dimensioni, di pubblica utilità di cui art. 72 r.e. :si applicano le distanze previste per le strade con possibilità di deroga ai sensi punto b) art. 99 del r.e.</li> <li>- Recinzioni: art. 74 del r.e.</li> <li>- Cartelli pubblicitari: art. 75 del r.e.</li> </ul>					

Dalla norma vengono fatte salve altre distanze previste dalle n.t.a., o esplicitate dagli strumenti attuativi.

Ai fini delle distanze eventuali discrepanze tra cartografia di PRG e cartografia allegata alla classificazione stradale, prevale quest'ultima.

Ai fini della z.t.o. eventuali discrepanze tra cartografia di PRG e cartografia allegata alla classificazione stradale, prevale la cartografia di prg e nel qual caso l'edificazione non sarà soggetta alla disciplina della distanza dalle strade.

Nel caso di interventi che prevedano l'applicazione dell'art. 64 del r.e. (interventi su edifici esistenti), la conservazione della distanza dalla strada sarà valutata caso per caso, non escludendo prescrizioni dal parte della c.e.c. di arretramenti e/o allineamenti secondo le indicazioni della tabella sopra riportata.

Le strade demaniali catastali, riportate nelle canapine, che non compaiono nella apposita classificazione stradale, conservano l'uso pubblico fino alla desmanializzazione da parte del comune e dovranno rimanere libere al transito di persone e cose; ai fini delle distanze delle costruzioni, si applica l'art. 61 del r.e. .

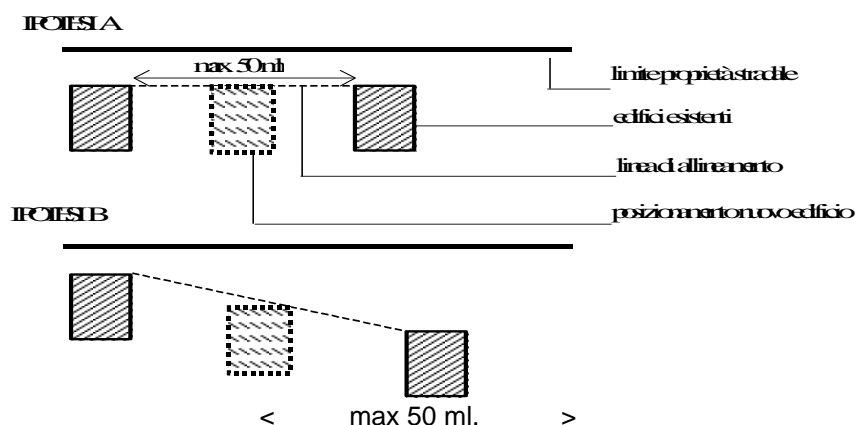
Nella cartografia di classificazione strade sono indicati anche alcuni percorsi panoramici che non rivestono importanza ai fini della circolazione stradale; ai fini delle distanze delle costruzioni, si applica l'art. 61 del r.e.

In via provvisoria fino alla classificazione delle strade da parte degli enti preposti si precisa che:

ALLEGATO C

- a) FUORI DAI CENTRI ABITATI: la Ex SS Schiavonesca-Marosticana, SP Fratellanza, SP Rameston, SP Montevero, SP Provinciale per Nove, SP Gasparona sono classificate di tipo "C extraurbane di scorrimento";
- b) DENTRO I CENTRI ABITATI: la Ex SS Schiavonesca-Marosticana, SP Fratellanza, SP Rameston, SP Montevero, SP Provinciale per Nove, SP Gasparona sono classificate di tipo "E urbane di quartiere".

Strada allineata stradale Fig 4



4.1 Per i nuovi allevamenti intensivi zootecnici è prescritta una distanza minima di 50 ml; per gli allevamenti intensivi suinicoli e avicunicoli è prescritta una distanza minima di 100 ml. Nel caso di allevamenti intensivi preesistenti a distanza inferiore, l'eventuale ampliamento è consentito purché non sopravvanzante e nei limiti di cui alla tabella allegata.

5. Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade ad elevato traffico veicolare, a tutela dell'inquinamento da rumore ed emissioni nocive, sentito il Responsabile SIP dell'ULSS o suo incaricato. In ogni caso l'orientamento degli edifici, la destinazione d'uso degli ambienti fronte strada, la distribuzione interna degli spazi abitativi dovrà essere studiata in modo tale da mitigare l'impatto del rumore da traffico veicolare: al fine di eliminare o ridurre la captazione del traffico stradale è, infatti, consigliabile fornire alle costruzioni assi ortogonali o angolati rispetto all'asse della via, al fine di evitare la prospicenza di ampie facciate; per lo stesso è bene evitare costruzioni prospicenti su crocicchi ad alta rumorosità e realizzare, invece, cortili aperti ed arretramenti. Nell'impossibilità di applicare gli accorgimenti suddetti, vanno presi in considerazione altri due criteri: quello di destinazione d'uso distributivo e quello costruttivo.

6. Per le costruzioni interrato si applica la disciplina di cui al successivo art. 70.

### TITOLO III INTERVENTI EDILIZI

#### Art. 63 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. Nei casi in cui non ricorra l'obbligo dello Strumento Urbanistico Attuativo il Responsabile dell'ufficio autorizza l'intervento edilizio diretto (I.E.D.).
2. Il Concessionario, nel caso si verifichi la necessità di completare singole opere di urbanizzazione, dovrà provvedere alla realizzazione delle stesse a proprio carico a scomputo degli oneri dovuti: in questo caso il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con il contenuti indicati all'art. 56 comma 2.
3. Qualora il rilascio della singola concessione sia subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), per gli edifici non oggetto di intervento devono essere descritti gli elementi caratterizzanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), in modo da poter controllare preventivamente la compatibilità delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificio circostante.
4. Nel caso che il P.R.G. indichi unità minime di intervento, è consentita la realizzazione delle opere per stralci funzionali: a tale fine è necessaria la presentazione di un progetto di massima esteso all'intera unità minima e un progetto esecutivo riguardante lo stralcio proposto che potrà essere approvato a condizione che non ne derivino situazioni estetiche o architettoniche inaccettabili.
5. Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della densità edilizia massima consentita, salvi i casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato.

#### Art. 64 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

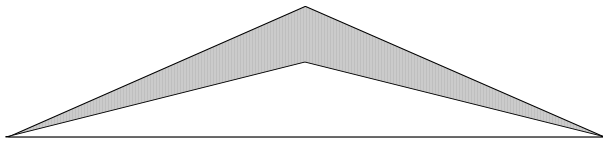
1. Salva diversa indicazione puntuale gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione della variante al P.R.G. (compresi gli edifici o loro parti legittimamente assentiti a seguito di condono edilizio) con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal P.R.G. nelle singole Zone Territoriali Omogene, esclusa la zona "A", possono essere oggetto di ogni intervento edilizio, con esclusioni di quelli vincolati, schede dei Beni Ambientali art.28 L.R. 61/85 e art. 10 L.R. 24/85 (art.45), compresa la demolizione con ricostruzione, anche conservando le precedenti altezze e distanze; sono altresì ammessi gli interventi di ricomposizione edilizia con recupero dei volumi esistenti, legittimi o legittimati, con accorpamento all'edificio principale ed eventuale modifica dell'area di sedime.
2. Gli edifici di cui al punto precedente possono essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona ed è in ogni caso consentito, per una sola volta, un aumento di volume massimo di 30 mc per ogni unità funzionale (alloggio, azienda ecc) per esigenze igienico-sanitarie e funzionali, anche in deroga agli indici di zona e al grado di protezione (con esclusione dei fabbricati assoggettati ad intervento di restauro) purché il nuovo volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente.
3. Quando vengono dettate dal P.R.G. norme per interventi puntuali (schede) consentendo uno specifico tipo di intervento, si intendono consentite anche tutte le opere di minore entità rispetto a quelle indicate.
4. Se gli edifici ricadono in zone destinate ad uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
5. Sono sempre consentiti gli interventi soggetti a semplice comunicazione o autorizzazione edilizia a meno che non siano espressamente esclusi dalla disciplina puntuale.

Art. 65 - COPERTURE E SOTTOTETTI

1. Coperture:

le coperture dei fabbricati residenziali dovranno ordinariamente essere a falde inclinate con pendenze comprese tra il 20% e il 48%: è fatta salva la conservazione di eventuali diverse pendenze originarie di fabbricati di remota origine o nel caso di ampliamenti di fabbricati residenziali esistenti.

 pendenza della coperta 20% di inclinazione 48%



Diverse modalità di copertura (piane, a carena, composite, ecc.) potranno essere ammesse per particolari fabbricati frutto di attenta e coerente progettazione illustrata da specifica relazione contenente anche la descrizione dei materiali, tenuto conto dell'impatto visivo sull'ambiente circostante. In considerazione dei pericoli di infortunio nelle opere di manutenzione delle

coperture superiori al primo piano, devono essere installate, nelle nuove costruzioni e negli interventi di straordinaria manutenzione, apposite strutture di aggancio per le funi di trattenuta delle cinture di sicurezza o sistemi alternativi.

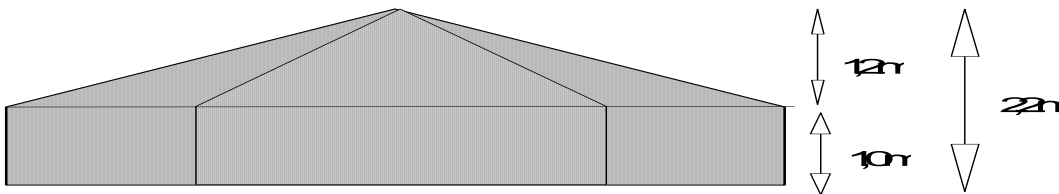
1.2 Le coperture di edifici non residenziali potranno avere caratteristiche diverse in funzione delle esigenze produttive, a condizione che si armonizzino con l'intorno edificato e non.

2. Sottotetti nelle nuove costruzioni:

il sottotetto è la porzione del fabbricato compresa tra il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile e la copertura dell'edificio comunque realizzata.

 che sia in un vano sottotetto coperto di inclinazione 20%

 che sia in un vano sottotetto coperto di inclinazione 48%



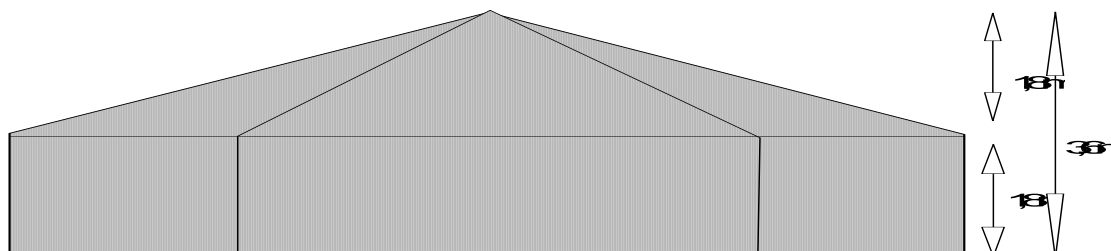
2.1 Ai fini del calcolo del volume urbanistico va computata la porzione di sottotetto avente un'altezza media superiore a mt. 1,60 a partire da un'altezza minima di mt. 1,00, salvo che per le caratteristiche costruttive della copertura il sottotetto sia assolutamente inutilizzabile o inaccessibile (salvo la botola di ispezione).

2.2 Nelle nuove costruzioni gli eventuali vani ricavati nel sottotetto per essere abitabili devono essere opportunamente isolati termicamente, avere una altezza media di mt. 2,70 a partire da

ALLEGATO C

un'altezza minima di mt. 1,80 ed ogni altro requisito di legge relativo a illuminazione, superficie minima, etc. Per i locali accessori le rispettive altezze da compensare sono di 2,40 ml e 1,50 ml.

-  altezza minima di mt. 2,40
-  altezza minima di mt. 1,50



2.3 L'eventuale porzione di sottotetto avente un'altezza uguale o inferiore ad un metro, deve essere delimitata con parete fissa se adiacente ad altra porzione abitabile e prevedere la possibilità di esclusione del tratto in corrispondenza dei fori su parete per illuminazione ed aerazione.

2.4 Per l'illuminazione e la ventilazione dei sottotetti è ammessa, oltre alle normali finestre, la realizzazione di lucernari e di abbaini, fino al raggiungimento delle minime condizioni illuminotecniche richieste dall'uso previsto.

3. Sottotetti delle costruzioni residenziali esistenti al 31/12/1998, fatte salve altre disposizioni contenute nella L.R. n.12/99.

3.1 Possono essere recuperati a fini residenziali i sottotetti delle costruzioni residenziali esistenti al 31/12/1998, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- l'altezza utile media di 2,40ml per i locali adibiti ad abitazione, 2,20 ml per i territori inclusi negli ambiti della Comunità Montana ai sensi delle leggi regionali vigenti e di 2,20 ml per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 ml ridotto a 1,60 per i territori inclusi nella Comunità Montana, per la relativa superficie utile;
- rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16;
- fatte salve diverse indicazioni puntuali, gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

3.2 Gli interventi di cui al punto 3.1 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta a ristrutturazione: qualora ciò non fosse possibile per l'insufficienza del lotto o per l'impossibilità di accesso, l'intervento è ugualmente consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree a parcheggio stabilito da apposita deliberazione consiliare.

Art. 66 - POMPEIANE

1. Sono ammesse pompeiane su terrazze o spazi esterni alle seguenti condizioni:
  - pilastrini verticali in legno o metallo.

ALLEGATO C

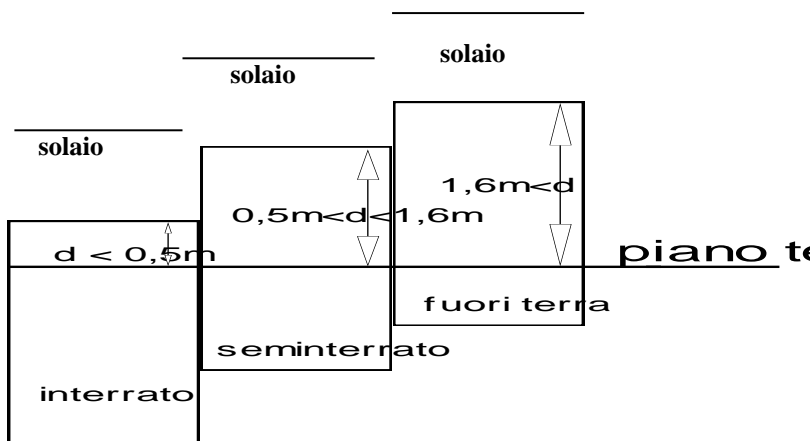
- il resto della struttura deve essere orizzontale in graticcio/telaio di legno o di metallo, con maglia non inferiore a cm 20X20;
- la struttura potrà essere rivestita di essenze vegetali; è vietato ogni altro tipo di tamponatura, anche parziale (vetrate, teli, ecc.).
- distanza dai confini 0.5 m con h max minore di 3 m.
- la dimensione massima acconsentita è di  $\frac{1}{4}$  della superficie coperta del fabbricato

[....]

ART. 70 - COSTRUZIONI INTERRATE – SEMINTERRATE

1. Ai soli fini igienico sanitari per i locali con altezza netta fino a 3,0 ml e le pareti perimetrali a contatto con il terreno con la sola eccezione della parete dove si trova l'accesso e la relativa rampa, denominata "d" la distanza tra il piano orizzontale misurato dalla (osservazione 157 RE5) (art.45) faccia interna del solaio ed il piano orizzontale del terreno (naturale o di riporto), si definiscono:

- a) INTERRATI: se la distanza "d" è minore o uguale a 0,5 ml;
- b) SEMINTERRATI: se "d" è compresa tra 0,5 ml e 1,60 ml;
- c) ASSIMILABILI A FUORITERRA : se "d" è maggiore di 1,60 ml.



2. I locali chiusi di cui ai punti a) e b) non possono essere adibiti ad usi che prevedano lo stazionamento di persone a meno che sussistano "particolari esigenze tecniche".

3. Per quelli di cui al punto c) è sufficiente che siano adottate idonee soluzioni tecniche per l'isolamento termoigrometrico e contro la risalita di umidità; per i locali con altezza netta superiore ai 3,0 m potrà essere previsto lo stazionamento delle persone: in questi casi dovrà essere fatta apposita richiesta di deroga al SIP/Sip (o al SIP/Spisal nel caso di attività produttive) dell'ULSS allegando dettagliata relazione tecnica illustrativa.

4. Il SIP dell'ULSS valuterà di volta in volta le deroghe richieste (tenendo conto della specifica destinazione d'uso dei locali e delle eventuali soluzioni tecnico-impiantistiche - es. isolamento termico, acustico, vespaio ventilato, ecc.-) e dettando prescrizioni vincolanti onde assicurare il benessere degli utilizzatori.



-----  
ALLEGATO C

5. Le costruzioni interrato con estradosso di copertura coincidente o inferiore alla quota naturale del terreno, quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale e ne sia ripristinata la copertura (prato con prato, cortile con cortile, ecc.) sono generalmente ammesse nelle diverse Z.T.O. fino al limite di superficie massimo del 30% (fatta salva l.122/89) dell'area scoperta pertinenziale del fabbricato principale al quale sono collegate, fatti salvi specifici divieti contenuti nelle N.T.A. del P.R.G. . Per le zone agricole, qualora non sia possibile identificare l'area pertinenziale, si assume che la sua superficie corrisponda a dieci volte la superficie coperta del fabbricato principale. Le costruzioni interrato non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; dalle strade interne (cieche o senza scorrimento) alle zone edificabili devono distare almeno tre metri salvo l'allineamento con edifici già esistenti a distanza inferiore: in sede di progettazione deve essere garantito il sostegno della strada in corrispondenza di qualsiasi componente di traffico; per tutte le strade valgono le norme generali per le costruzioni fuori terra ( REC art.62). le costruzioni interrato devono essere realizzate all'interno della stessa zona territoriale omogenea a cui appartiene il lotto.

6. Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie.

7. Sotto i portici o sui marciapiedi è consentita la realizzazione di luci per assicurare aereazioni e luminosità ai locali interrati. Tali luci devono essere staticamente idonee, a perfetto livello del suolo ed esteticamente compatibili.

8. Per l'accesso a locali interrati è consentita una rampa di accesso che per almeno 5 m. dal ciglio strada non deve avere una pendenza superiore al 8%; le murature laterali devono essere adeguatamente protette.



**PRG.2021**



**COMUNE DI MAROSTICA**

Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC)

L.R. 11/2004 - L.R. 14/2017 Variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2007 sul contenimento del consumo di suolo

marzo 2021

**Relazione Illustrativa**



## **Relazione metodologica**



COMUNE DI MAROSTICA

Il Sindaco

Matteo MOZZO

Il Responsabile Servizio Edilizia Privata  
e Urbanistica

Arch. Antonella DISEGNA

GRUPPO DI LAVORO

*Progettisti*

Urb. Raffaele GEROMETTA

Urb. Daniele RALLO

*Contributi specialistici*

Ing. Elettra LOWENTHAL

Ing. Lino POLLASTRI

Urb. Fabio ROMAN

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)

Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: [mateng@mateng.it](mailto:mateng@mateng.it)





## Cap\_1. Introduzione alla Var. P.R.G. ai sensi della L.R. 14/2017 al Piano

---

La presente Variante al PRG costituisce momento di adeguamento e conformazione dello strumento urbanistico comunale alla LR 14/2017 “Misure sul contenimento di suolo” e successiva DGR n.668/2018 “Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell’art. 4 comma 2 lett a) della Legge Regionale 6 Giugno 2017 n.14”.

La Variante al P.R.G. denominata di seguito “Variante di adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo” prevede una revisione della propria disciplina urbanistica al fine di adeguarsi alle nuove disposizioni regionali.

Il 6 giugno 2017 è stata approvata la Legge sul consumo di suolo della Regione Veneto che detta norme per il contenimento del consumo, nel rispetto dei seguenti obiettivi:

- a) ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali;
- b) individuare le funzioni eco-sistemiche dei suoli e le parti di territorio dove orientare il ripristino della naturalità;
- c) promuovere e favorire l’utilizzo di pratiche agricole sostenibili, recuperando e valorizzando il terreno agricolo;
- d) individuare le parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in sicurezza;
- e) valutare gli effetti degli interventi di trasformazione sulla salubrità dell’ambiente e sul paesaggio;

- f) incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- g) ripristinare il prevalente uso agrario degli ambiti a frammentazione territoriale;
- h) valorizzare le ville venete e il loro contesto paesaggistico;
- i) rivitalizzare la città pubblica e promuovere la sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica;
- j) assicurare la trasparenza amministrativa e la partecipazione informata dei cittadini;
- k) attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione della città/territorio.

La normativa regionale all'art. 12 definisce gli ambiti in cui non viene applicata e nello specifico a:

- a) gli interventi ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendenti (art. 2, comma 1, lett. e) l'insieme delle parti del territorio:
  - già edificato;
  - comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa;
  - comprensivo delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
  - oggetto di un PUA approvato;
  - riconoscibile nei nuclei insediativi in zona agricola.



## Cap\_2. Definizioni

---

### **Il nuovo glossario urbanistico della L.R. 14/2017**

L'apparato normativo e strumentale relativo al contenimento del consumo di suolo definito dalla L.R. 14/2017 introduce nuovi termini nell'urbanistica:

- a. Ambiti di urbanizzazione consolidata;
- b. Suolo naturale e Suolo seminaturale;
- c. Riuso e Riuso temporaneo;
- d. Rigenerazione urbana (sostenibile).

### *Ambiti di Urbanizzazione Consolidata AUC*

Il principio di fondo della L.R. 14/2017 è dato dal concetto per cui il suolo diventa ad ogni effetto una risorsa da preservare, nell'interesse di tutti; essendo una risorsa scarsa non può essere lasciato a disposizione di tutti, con un consumo di tipo "indiscriminato", ma per contraltare questo deve privilegiare il riuso dell'esistente e il suo completamento laddove già facente parte della forma e della struttura urbana.

L'importanza della definizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata AUC è data dal fatto quindi che questi sono sottratti al rigore del divieto di consumo di nuovo suolo naturale e seminaturale, e per tale motivo gli interventi ivi previsti sono sempre possibili.

La definizione normativa di tali ambiti comprende, quindi:

- a. Le parti di territorio già edificato destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, ivi comprese le aree libere intercluse e quelle di completamento;

- b. Le aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive;
- c. Le infrastrutture e le opere viabilistiche già attuate o in fase di attuazione;
- d. Le aree intercluse in piani urbanistici attuativi approvati;
- e. I nuclei insediativi in zona agricola.

#### *Suolo naturale e Suolo seminaturale*

I dati sull'uso del suolo, sulla copertura vegetale e sulla transizione tra le diverse categorie d'uso figurano tra le informazioni più frequentemente richieste per la formulazione delle strategie di gestione sostenibile del patrimonio paesistico-ambientale e per controllare e verificare l'efficacia delle politiche ambientali e l'integrazione delle istanze ambientali nelle politiche settoriali (agricoltura, industria, turismo, ecc.).

A questo riguardo, uno dei temi principali è la gestione o il monitoraggio della trasformazione da un uso 'naturale' (quali ad esempio le aree umide) ad un uso 'semi-naturale' (quali ad esempio i coltivi) o 'artificiale' (quali edilizia, industria, infrastrutture e relative pertinenzialità). Tali transizioni, oltre a determinare la perdita, nella maggior parte dei casi permanente e irreversibile, di suolo fertile, causano ulteriori impatti negativi, quali frammentazione del territorio, riduzione della biodiversità, alterazioni del ciclo idrogeologico e modificazioni microclimatiche. Inoltre la crescita e la diffusione delle aree urbane e delle relative infrastrutture determinano un aumento del fabbisogno di trasporto e del consumo di energia, con conseguente aumento dell'inquinamento acustico, delle emissioni di inquinanti atmosferici e di gas serra.

### *Riuso e Riuso Temporaneo*

La L.R. 14/2017 introduce nel glossario di Piano il concetto di “interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente”, con la quale, per un determinato arco temporale, viene legittimata la possibilità di imprimere destinazioni diverse agli immobili inutilizzati, anche in eventuale contrasto con il Piano Urbanistico vigente. Terminato questo periodo “transitorio” l’immobile torna alla destinazione originaria.

L’approccio di tale innovazione è quello di perseguire il recupero e il riuso di spazi e contenitori vuoti e/o incongrui, per funzioni temporanee, considerate come reali alternative al consumo di nuovo suolo naturale e di breve periodo dal punto di vista progettuale. Tali azioni e strategie appaiono quindi utili per attivare nuove opportunità economiche (a tempo zero) e altresì per ricercare (e sperimentare) nuove funzioni e tipi di fruizioni capaci di porsi come contraltare al degrado o al non utilizzo di determinati spazi e volumi, anche in termini di accessibilità e di apertura (anche pubblica) di spazi all’oggi compromessi o negati.

L’oggetto del progetto quindi in questo caso sono i volumi dismessi e i volumi inutilizzati, caratterizzati specialmente dall’essere immobili o compendi edilizi che hanno già adempiuto storicamente alla loro funzione originaria o che non sono più adatti a svolgerla (funzionalmente, socialmente, economicamente...). In questo scenario il riuso è sinonimo di sostituzione funzionale propedeutica eventualmente alla sua sostituzione fisica.

### *Rigenerazione e Riqualficazione urbana (sostenibile)*

La L.R. 14/2017 introduce ancora il termine (e concetto e strumento) della rigenerazione e della riqualficazione urbana (sostenibile), laddove questa

entra all'interno di un mutarsi delle dinamiche socioeconomiche e urbanistiche, locali e territoriali, che ha portato ad una diversa domanda (privata, pubblica).

La domanda all'oggi si è spostata da una "domanda quantitativa" ad una "domanda qualitativa", laddove l'approccio del piano da utilizzare deve basarsi sul concetto del progetto dell'oggetto o progetto del luogo. Questo si traduce in una lettura ricognitiva del territorio e dei suoi manufatti (pubblici e privati, edilizi e infrastrutturali, spazi pieni e spazi vuoti) puntuale e di sistema, legata alle caratteristiche tipologiche, formali e relativi materiali.

Il progetto dell'oggetto è allo stesso tempo progetto del luogo, laddove ogni progetto deve essere autoriferito (manufatto e relativa pertinenza) e legante con il tessuto e il territorio limitrofo, anche mediante la lettura semiotica del paesaggio stesso (filari, ecotoni, reticolo idrografico, pertinenzialità informali....)

Il risultato finale deve essere un'articolazione dello spazio, costruito e vuoto, a parità di considerazione rispetto al progetto di luogo, finalizzata alla tutela dell'edificio, nella sua morfotipologia e nel suo essere parte di un paesaggio storico urbano e rurale riconoscibile, dove il concetto di spazio pubblico assume

### Cap\_3. Il progetto della Var. PRG

---

La Variante PRG di adeguamento e conformazione alla LR 14/2017 trova come elemento primario l'individuazione del tessuto urbanizzato ed edificato, così come definito dalla LR 14/2017.

Tali Ambiti *"...non coincidono necessariamente con quelli individuati dal piano di assetto del territorio (PAT) ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11..."*.

Per tali Ambiti è predisposta una cartografia su base CTR con l'individuazione del territorio urbanizzato consolidato definito ai sensi della L 14/2017 e della DGR n.668/2018. Sono considerate come ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi della LR 14/2017 e della DGR n.668/2018, nel territorio comunale:

- a. le zto A, B, C,D;
- b. gli ambiti dei Nuclei Consolidati;
- c. le aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive;
- d. le infrastrutture e le opere viabilistiche già attuate o in fase di attuazione;
- e. i PUA approvati e ancora vigenti od oggetto di istanza già presentata;
- f. i nuclei insediativi in zona agricola;
- g. le aree intercluse definibili attraverso i seguenti criteri fisici e urbanistici:
  - accessibilità esistente all'ambito;
  - una ridotta dimensione in termini di superficie territoriale;
  - una posizione e morfologia tale da non compromettere il paesaggio agricolo o naturale in cui insiste;
- h. sono, inoltre, nella definizione di urbanizzazione consolidata per il territorio comunale, considerati e fatti salvi gli edifici singoli in zona agricola e relativa pertinenza, le attività produttive in zona impropria e le

schedature puntuali di aree pertinenziali dei fabbricati di valore architettonico o ambientale nei centri rurali e aree interessate da edificazione di più vecchio impianto nei centri rurali, in quanto seppur non essendo aree tali dal punto di vista del diritto lo sono dal punto di vista dell'uso del suolo.

#### **La definizione della quantità di Suolo consumabile**

In data 24 giugno 2017 è entrata in vigore la nuova legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 avente per oggetto "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio". Tale legge promuove un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica che da oggi, deve essere ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali; in particolare la nuova disciplina mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo comunitario di azzerarlo entro il 2050. A tal fine l'articolo 4 della legge regionale n. 14/2017 introduce misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo, affidando alla Giunta regionale importanti compiti gestionali ed attuativi.

Con provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018, la Giunta regionale del Veneto ha approvato la definizione, ai sensi dall'art. 4 della legge regionale n. 14/2017, della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei.

Dall'analisi degli obiettivi e dal confronto con i dati territoriali trasmessi dai Comuni, è stata stimata la quantità massima di consumo di suolo ammessa nel Veneto fino al 2050 pari a 12.793 ettari e una "riserva" di suolo di 8530 ettari

per le opportune revisioni e rideterminazioni che dovessero necessitare negli anni, avendo avuto cura, altresì, di favorire e promuovere processi di riqualificazione urbana, riqualificazione edilizia e ambientale e rigenerazione urbana sostenibile.

Le trasformazioni urbanistiche che avvieranno i Comuni, dovranno essere quindi indirizzate prioritariamente verso soluzioni che privilegino interventi di recupero, riqualificazione e rigenerazione, ai sensi degli articoli 5, 6 e 7 della L.R. n. 14/2017.

Tale principio, già enunciato all'articolo 2 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", viene ulteriormente sviluppato dalla L.R. n. 14/2017 che assume, tra i principi informativi, la riduzione progressiva del consumo di suolo, la rinaturalizzazione del suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione.

Si evidenzia in riferimento alla quota assegnata di suolo consumabile che la DGR n.668/2018 prevede specificatamente che "il calcolo del consumo di suolo si ricavi dal bilancio" tra l'incremento delle superfici naturali e seminaturali interessate da interventi di impermeabilizzazione e le superfici rinaturalizzate. Pertanto le quantità di suolo assegnate ad ogni singolo Comune potranno avere eventuali variazioni dovute a interventi di "compensazione ecologica".

#### *Definizione della quantità di suolo naturale e seminaturale consumabile*

Il dimensionamento della quantità massima di suolo consumabile comunale, calcolata ai sensi della L.R. 14/2017 e della successiva DGR esplicativa, è pari a 8,78 ha.

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				Riferimento Tabelle Allegato D
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (non=0%; 3=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001+0,05=-0,50%; 0,06+0,10=-1%; 0,11+0,14=-1,5%)	QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
5	24057	Marostica	Vicenza	15,48	9,29	95,00%	8,82	0,00%	0,00%	-0,50%	8,78	
25	37031	Montebelluna	Venezia	60,05	36,57	60,74%	33,10	0,00%	0,50%	0,00%	33,35	

Il consumo della quantità massima di suolo consumabile, ovvero della parte di territorio esterna al perimetro di urbanizzazione individuate, e fatte salve le casistiche precedentemente definite, dovrà essere monitorato dal Comune in sede di redazione di ogni singola Variante al Piano Regolatore Generale Comunale o al Piano degli Interventi e a seguito del rilascio dei titoli abilitativi edilizi e dei piani attuativi.

Il bilancio sull'effettivo consumo di suolo agricolo dovrà riportare indicativamente:

- I dati conoscitivi di origine, ovvero i dati di riferimento in termini di quantità di suolo massima consumabile, superficie territoriale comunale, superficie degli ambiti di urbanizzazione consolidata e la superficie esterna a quest'ultima;
- Il registro delle singole trasformazione comportanti consumo di suolo e/o recupero di suolo naturale o seminaturale, ovvero i dati di riferimento, per zona urbanistica omogenea, della quantità confermata e/o di nuova previsione esterna al perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata, comprensiva dei riferimenti relativi alla superficie effettivamente attuata, del periodo di inizio lavori e del periodo di fine lavori;



- c. Il bilancio di sintesi del consumo di suolo, ovvero i dati di sintesi del bilancio ricavato, dati dal residuo del suolo consumabile (previsione), dal residuo del suolo consumabile (attuazione), dalla nuova superficie degli ambiti di urbanizzazione consolidata ricavata, dalla superficie esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata ricavata.
  
- d. tale bilancio deve anche verificare e quantificare i PUA non attuati alla loro scadenza, definendoli in maniera specifica all'interno del dimensionamento già previsto; tali superfici, ridestinate, a parità di dimensionamento, non concorrono a consumare il suolo naturale definito dalla DGR.

**REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO****1. DATI CONOSCITIVI DI ORIGINE**

A		B		C	D	E
DCC Adozione Var. PRGC di Adeguamento		DCC Approvazione Var. PRGC di Adeguamento		Quantità di suolo consumabile assegnata con DGR 668/2018 - ha -	Superficie Territoriale Comunale - ha -	Superficie Territorio Aperto - ha - (C-D)
DCC n.	Del	DCC n.	Del	8,78		0

**2. PREVISIONI OPERATIVE degli STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI**

DCC Adozione - Var.		DCC n.		Del		
DCC Approvazione - Var.		DCC n.		Del		
F	G	H	I	L	M	
Numero Progressivo - n -	Destinazione d'uso - Zto -	Superficie esterna agli AUC (D) - mq -	Superficie esterna agli AUC (D) - ha -	Monitoraggio - Superficie attuata - mq -	Monitoraggio - Superficie attuata - ha -	
1						
2						
3						
4						
5						

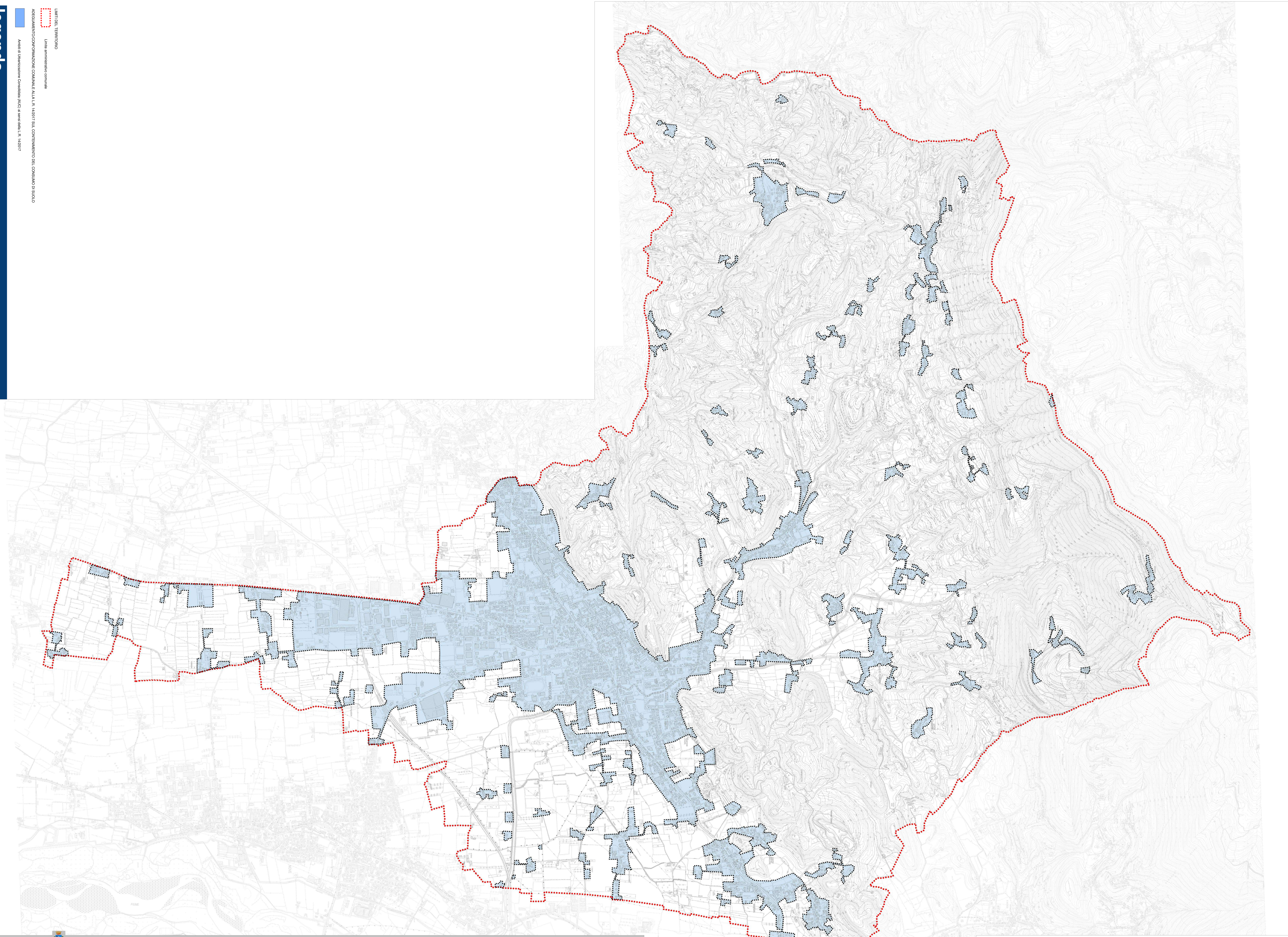
**3. BILANCIO DEL CONSUMO DI SUOLO**

N	O	P	Q
Bilancio del Residuo di Suolo Consumabile - Previsione (B - I) - ha -	Bilancio del Residuo di Suolo Consumabile - Monitoraggio (B - M) - ha -	Bilancio degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (D + M)	Bilancio del Territorio Aperto (C - P)

**6. BILANCIO DEL CONSUMO DI SUOLO**

N	O	P	Q
Quantità di suolo consumabile da ripianificare superiore rispetto alla DGR 668/2018- Previsione (B - I) - ha -	Quantità di suolo consumabile da ripianificare superiore rispetto alla DGR 668/2018- Monitoraggio (B - M)		

UNITA' DEL TERRITORIO  
Linea amministrativa comunale  
ACQUEDOTTO/CONFESSIONE COMUNALE ALLA L.R. 14/2017 SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO  
Ambiti di Urbanizzazione Consolidati (AUC) ai sensi della L.R. 14/2017



Adozione  
Approvazione  
12/03/2021

Il Sindaco  
Melfeo Muzio  
Il Segretario generale  
Dott. Giuseppe Lavacini

Il Responsabile Area IV  
Arch. Antonella Diegna  
Gruppo di lavoro comunale  
D.ssa Cinzia Zorita  
Dr. Dario Cobalchini

Prot.n. MARO1133  
Redatto  
Verificato