

COMUNE DI BREGANZE (VI)
SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI



Elaborato

6

Norme Tecniche Operative con allegati
Sub A) Prontuario e Sub B) Accordi tra soggetti pubblici e privati

Edizione adeguata alla D.C.C. di approvazione n. 5 del 19/02/2021



Sindaco
avv. Piera Campana

**Responsabile Area Urbanistica
ed Edilizia Privata**
geom. Mauro Brazzale

Progettista
ing. Luca Zanella

Specialista VAS
pian. terr. Chiara Nichele

Indice

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
ART. 1 - DEFINIZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE	5
ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)	5
ART. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	5
ART. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	6
ART. 5 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO DEGLI INTERVENTI	6
ART. 6 - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENEFICIO PUBBLICO.....	6
ART. 7 - CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA E DEL CREDITO EDILIZIO	7
ART. 8 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....	7
TITOLO II - INDICI E DEFINIZIONI	9
ART. 9 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI.....	9
ART. 10 - CATEGORIE DI INTERVENTO.....	12
TITOLO III - VINCOLI E TUTELE.....	15
ART. 11 - NORME DI TUTELA	15
11.1 - Vincolo Paesaggistico - Codice dei beni culturali e del paesaggio	15
11.1.1 - Vincolo Paesaggistico - Corsi d'acqua - Codice dei beni culturali e del paesaggio.....	15
11.1.2 - Vincolo Paesaggistico: Zone Boscate: D.Lgs. n. 42/04 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, art. 134.....	15
11.2 - Vincolo monumentale - Codice dei beni culturali e del paesaggio	15
11.3 - Vincolo sismico.....	15
11.4 - Aree a rischio geologico - idraulico in riferimento al P.A.I. Legge 183/89 e succ. modificaz. ed integrazioni.....	16
11.5 - Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) direttiva 92/43/CEE e D.G.R. n. 448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004	16
11.6 - Idrografia - fasce di rispetto art. 96 lett. f), r.d. 25 luglio 1904 n. 523 - art. 41 L.R. 11/2004.....	16
11.7 - Cave, fasce di rispetto DPR n. 128/59 - Discariche, fasce di rispetto D.Lgs. n. 36/03 e L.R. 3/2000.....	17
11.8 - Pozzi, sorgenti, sguazzi, fontanili, laghetti, risorse idropotabili, fasce di rispetto.....	17
11.9 - Elettrodotti: fasce di rispetto L.R. 27/93 e succ. modif., L. 36/2001, D.P.C.M. 8 luglio 2003	17
11.10 - Impianti di comunicazione elettronica: criteri di localizzazione e fasce di rispetto L.R. 29/93 e succ. modif., L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q), L. 36/2001, D.Lgs. n. 259/03, D.P.C.M. 8 luglio 2003.....	18
11.11 - Cimiteri e fasce di rispetto Art. 338 R.D. 1265/1934 e successive mm.ii.	19
11.12 - Allevamenti	19
11.13 - Vincoli di natura geologica, geomorfologica e idrogeologica - Compatibilità geologica, perimetrazione delle aree a rischio geologico-idraulico - aree a bassa trasformabilità geologica	20
11.14 - Norme di compatibilità idraulica.....	21
11.15 - Norme di valutazione ambientale strategica.....	23
11.16 - Invariante di natura paesaggistica - Ambiti di linea di orizzonte	23
11.17 - Coni Visuali	24
11.18 - Invariante di natura paesaggistica - Viabilità panoramica.....	24
11.19 - Invariante di natura paesaggistica - Grandi alberi	24
11.20 - Invariante di natura ambientale - Ambiti di Varco agricolo non compromesso.....	24
11.21 - Invariante storico monumentale - Ville Venete ed edifici di valore monumentale e testimoniale	25
11.22 - Invariante storico monumentale - Manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale	25
11.23 - Ambito di parco fluviale dell'Astico.....	25
11.24 - Corridoi ecologici.....	25
11.25 - Sedime e fascia di rispetto Superstrada "Pedemontana Veneta"	25
TITOLO IV - NORME GENERALI E ZONIZZAZIONE.....	26
ART. 12 - NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	26
ART. 13 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI.....	29

ART. 14 - ZONE CENTRO STORICO	30
ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)	31
ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)	36
ART. 17 - ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO	38
ART. 18 - ZONE COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO E TURISTICO RICETTIVE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE	41
ART. 19 - NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE "E"	41
ART. 20 - NUCLEI INSEDIATI E CONTRADE INDIVIDUATE AI SENSI DELL'ART. 21 DEL PATI	43
ART. 21 - ZONE AGRICOLE DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSAZIONE	44
ART. 22 - PREVISIONI PUNTUALI DI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN ZONA AGRICOLA	44
ART. 23 - NORME PER I CONTESTI FIGURATIVI	45
ART. 24 - INDIRIZZI E CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI DI INTERESSE COMUNALE	45
TITOLO V - TUTELA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO	47
ART. 25 - TUTELA DEL PAESAGGIO.....	47
ART. 26 - NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE	47
ART. 27 - CRITERI PER IL RISANAMENTO DELL'ARIA E LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO, LUMINOSO, ACUSTICO ED ELETTROMAGNETICO	47
TITOLO VI - SPAZI PUBBLICI	49
ART. 28 - DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO E DEI SERVIZI.....	49
ART. 29 - NORME COMUNI ALLE ZONE "F" PER SERVIZI ED ATTREZZATURE	50
ART. 30 - VIABILITÀ.....	51
ART. 31 - PARCHEGGI PRIVATI.....	52
ART. 32 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI.....	52
ART. 33 - INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLINO UNICO	53
ART. 34 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI PREFERENZIALI DI LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DI ALTRE STRUTTURE ALLE STESSE ASSIMILATE.....	53
TITOLO VII - NORME FINALI.....	54
ART. 35 - POTERI DI DEROGA	54
ART. 36 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI ESECUTIVI VIGENTI.....	54
ART. 37 - NORME ABROGATE	54
Allegato sub A).....	1
PRONTUARIO - Caratteri tipologici per l'edificazione nelle zone di centro storico, di contesto, agricole e nei nuclei	1
Allegato sub B).....	1
ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....	1

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - DEFINIZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Piano degli interventi (PI), disciplina l'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero territorio comunale. Le Norme Tecniche Operative disciplinano i limiti ed i modi degli interventi urbanistici ed edilizi, per garantire la tutela ed il razionale ed armonico sviluppo delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio stesso.

Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione puntuale, quelli esistenti alla data di adozione del presente Piano, purché legittimi.

Quando la presente normativa non fornisce la definizione corretta dei termini utilizzati al suo interno l'interpretazione autentica è di insindacabile competenza del Consiglio Comunale.

In caso di contraddizione tra definizioni e concetti generali espressi dalle presenti norme e dal correlato regolamento edilizio, deve intendersi prevalente il regolamento edilizio, a meno che la particolarità delle presenti norme non sia riconducibile ad un caso specifico o a una precisa tipologia di intervento, nel qual caso prevalgono le presenti norme.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si richiamano le disposizioni contenute nel PATI, nel regolamento edilizio e nelle norme regionali e statali in vigore.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

Il Piano degli Interventi è composto dai seguenti elaborati:

Tavola 1a-1b-2/0 - Quadro d'unione e legende degli elaborati 1a.1-2, 1b.1-2 e 2.1-4;

Tavola 1a/1 - Intero territorio comunale - scala 1:5.000;

Tavola 1a/2 - Intero territorio comunale - scala 1:5.000;

Tavola 1b/1 - Vincoli - scala 1:5.000;

Tavola 1b/2 - Vincoli - scala 1:5.000;

Tavola 2/1 - Zone Significative - scala 1:2.000;

Tavola 2/2 - Zone Significative - scala 1:2.000;

Tavola 2/3 - Zone Significative - scala 1:2.000;

Tavola 2/4 - Zone Significative - scala 1:2.000;

Tavola 3 - Centri storici - Breganze e Maragnole - scala 1:1.000;

Fascicolo 4 - Nuclei insediati e contrade - scala 1:1.000;

Fascicolo 5 - Previsioni puntuali in zona agricola, edifici di interesse storico-ambientale e trasposizioni volumetriche - scala 1:1.000;

Fascicolo 6 - Norme Tecniche Operative con allegati Sub A) Prontuario e Sub B) Accordi tra soggetti pubblici e privati;

Fascicolo 7 - Relazione tecnica, dimensionamento e consumo di suolo;

Tavola 8/1 - Consumo di suolo - Localizzazione degli interventi riferiti agli AUC - scala 1:5.000;

Tavola 8/2 - Consumo di suolo - Localizzazione degli interventi riferiti agli AUC - scala 1:5.000;

Fascicolo 9 - Registro dei crediti edilizi -RECREd;

DVD-ROM - Quadro Conoscitivo aggiornato di P.R.C. - Banca Dati alfa-numerica e vettoriale ex P.A.T.I. "Terre di Pedemontana Vicentina".

Se dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nelle planimetrie a scala di maggior dettaglio.

Nel caso di contraddizione di previsione tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale quanto contenuto nel testo normativo.

ART. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il PI si attua a mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA) o Interventi Edilizi Diretti (IED).

In particolare:

1. Il PI, con apposita simbologia, individua gli ambiti soggetti a redazione di SUA; in mancanza di detti strumenti sono consentiti solo gli interventi su edifici esistenti previsti ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/01, compresi gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario o funzionale dell'edificio stesso, entro i limiti fissati dalle presenti Norme, e comunque entro i limiti ammessi dalle relative categorie di intervento.

2. Per tutte le zone la realizzazione dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione avviene con Permesso di Costruire/DIA o Provvedimento Unico, nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona. Il richiedente, nel caso si verifichi la necessità di completare le opere di urbanizzazione, dovrà provvedere alla loro realizzazione prima o contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento alle quali sono connesse. La realizzazione ed il collaudo di tali opere sarà condizione vincolante per la presentazione della SCIA di agibilità. Tutte le condizioni e gli obblighi previsti, nonché gli elaborati di progetto delle opere da eseguire necessari alla realizzazione e alla quantificazione della spesa, dovranno fare parte integrante dell'atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

3. Potranno essere dettate particolari prescrizioni, per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche o di elementi di particolare pregio storico o ambientale presenti in edifici anche non rientranti tra gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, e non segnalati nelle tavole di Piano e dettare particolari prescrizioni tipologiche, costruttive ed estetiche, al fine di assicurare il corretto e razionale inserimento dell'intervento nell'ambiente naturale, nel paesaggio, nel tessuto edilizio esistente e nella rete infrastrutturale.

ART. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Sono Strumenti Urbanistici Attuativi del Piano degli interventi:

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.);

2 - I piani di iniziativa privata comprendenti:

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

ART. 5 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO DEGLI INTERVENTI

Fatte salve diverse disposizioni dettate dal Piano degli Interventi, gli Strumenti Urbanistici Attuativi possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10% in termini di superficie (il 90% della superficie dovrà essere comunque sovrapponibile con quella del PI) nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

È ammesso, per i SUA di iniziativa pubblica in cui emerga l'interesse pubblico, un 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 fuori terra massima degli edifici;
- d) - la lunghezza massima delle fronti.

Gli ambiti residenziali di nuova edificazione e quelli di trasformazione dell'esistente superiori a 3000 mc., sono sempre assoggettati a SUA.

ART. 6 - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENEFICIO PUBBLICO

A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 tutto il territorio è assoggettabile a perequazione.

Per il soddisfacimento di tale criterio, tutti gli accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e tutte le proposte, presentate all'Amministrazione Comunale, che comportino trasformazioni urbanistiche da attuare mediante strumento urbanistico attuativo, sono soggette a perequazione.

In tali casi il beneficio pubblico da destinarsi alla sostenibilità economica delle trasformazioni a scala comunale dovrà essere calcolato come percentuale del vantaggio economico, calcolato sull'aumento di valore di mercato del bene interessato.

L'Amministrazione Comunale potrà assoggettare a perequazione anche gli interventi edilizi diretti finalizzati alla costruzione di nuovi edifici.

Il beneficio pubblico può essere soddisfatto anche mediante:

- a) cessione gratuita di aree necessarie per la realizzazione di opere pubbliche già programmate, prioritariamente nella disponibilità del soggetto proponente;
- b) realizzazione e/o contributo alla realizzazione di opere pubbliche;
- c) cessione al Comune di aree infrastrutturate con adeguata potenzialità edificatoria;
- d) cessione al Comune di crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica.

La definizione del beneficio pubblico sarà stabilita in quota percentuale rispetto al vantaggio economico dall'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento di Consiglio Comunale o delibera di adozione del PI o di varianti allo stesso.

Si precisa a tal proposito che per la determinazione del valore dei terreni agricoli si ricorre al VAM, mentre per la quantificazione del valore dei terreni edificabili si fa riferimento ai valori ICI deliberati dal Consiglio Comunale.

Ai fini perequativi, si potranno comprendere anche aree distinte e non contigue all'intervento per il quale si applica la perequazione urbanistica.

Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data di adozione del PATI.

Rimane salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di assoggettare qualsiasi intervento previsto dal Piano a qualsivoglia condizione necessaria per migliorare la sicurezza viaria e la sistemazione urbanistica ed ambientale dell'ambito.

ART. 7 - CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA E DEL CREDITO EDILIZIO

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso, ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, in alternativa all'indennizzo, o immobili classificati come attività produttiva da bloccare o da trasferire, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa eventuale cessione dell'area oggetto di vincolo.

Il credito edilizio, secondo le procedure di legge, viene conseguito dai proprietari di aree ed edifici appositamente individuati dal PI, riconoscendo una quantità volumetrica a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue o l'eliminazione degli elementi di degrado.

Il recupero del credito potrà avvenire in sito previa apposita analisi di valutazione ambientale positiva.

L'applicazione dei principi di cui al presente articolo potrà avvenire attraverso indicazioni specifiche attuate con apposite varianti di adeguamento del presente PI.

ART. 8 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

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

Gli accordi, proposti dai proprietari, dovranno contenere la seguente documentazione:

- una scheda che riporti l'indicazione cartografica delle modifiche da apportare allo strumento urbanistico generale, corredata da specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali;
- la valutazione di compatibilità ambientale presentata ai sensi del DPCM 12/12/2005, se progetti riferiti a beni soggetti a tutela;
- documentazione tecnica per la valutazione della proposta in relazione agli obiettivi prefissati.

Nell'ambito del procedimento di formazione dello specifico PI, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientali.

Gli accordi presentati verranno analizzati calcolando l'indice di sostenibilità secondo la metodologia stabilita dalla DGRV n. 1579 del 17.06.2008, indipendentemente dagli usi finali, pubblici o privati, che verranno attribuiti alle sue diverse parti. È in ogni caso fatta salva la specifica valutazione

dell'Amministrazione Comunale sulla coerenza e sintonia della proposta con la programmazione e pianificazione.

A conclusione delle fasi di analisi, saranno definiti accordi ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004, attraverso apposito accordo procedimentale, al fine di garantire modalità, tempi, standard qualitativi/quantitativi e ripartizione degli oneri e benefici connessi agli interventi.

Nel caso di accordi ai sensi dell'art 6 della L.R. 11/2004, la loro efficacia è subordinata a specifica deliberazione del Consiglio Comunale finalizzata, alla presa d'atto delle previsioni urbanistiche proposte.

Gli ambiti interessati sono evidenziati con apposita grafia e caratterizzati da specifica numerazione sugli elaborati cartografici di PI.

Gli accordi sottoscritti dai proprietari interessati vengono a far parte integrante delle presenti norme come Allegato sub B).

TITOLO II - INDICI E DEFINIZIONI

ART. 9 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI

Per una corretta applicazione delle norme e delle previsioni del Piano degli Interventi, occorre fare riferimento alle definizioni del Regolamento Edilizio e, in quanto non contemplate dal richiamato Regolamento, a quelle di seguito riportate.

Per l'edificazione nelle singole parti di territorio comunale, ove non sia già indicata la sagoma limite e il massimo volume edificabile, vengono indicati l'indice di fabbricabilità territoriale (IT), l'indice di edificabilità fondiaria (IF) e l'indice di copertura fondiaria (IC) come definiti Regolamento Edilizio. Fatta salva eventuale diversa indicazione del P.L., in riferimento a specifiche fattispecie, gli indici di edificabilità si intendono sempre come valori massimi.

Distanza dai confini di proprietà

è la distanza minima, misurata in senso radiale, intercorrente tra la (SQ) superficie coperta del fabbricato ed il confine di proprietà. Sono ammesse distanze inferiori dai confini di proprietà da quelle stabilite nelle presenti norme previo assenso del confinante. L'assenso dovrà essere registrato e trascritto.

Distanza dai confini stradali

è la distanza minima, misurata in senso radiale, intercorrente tra la (SQ) superficie coperta del fabbricato nonché da qualsiasi edificazione entro terra, ed il confine stradale, come definito dal Nuovo Codice della Strada.

Salve le particolari norme dettate per le varie zone e fatti salvi gli interventi puntuali, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili devono essere osservate le seguenti distanze dal confine stradale:

- m 5,00 da strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 da strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 da strade di larghezza superiore a m 15,00.

Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali comunali, private di uso pubblico.

Sono ammesse distanze minori di quelle sopra elencate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, purché ricadenti all'interno del centro abitato e previo assenso dell'Amministrazione proprietaria della strada.

Nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto all'interno delle zone edificabili, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità, quando previsto fuori sagoma, può essere realizzato a condizione che non sopravvanti verso il fronte protetto. Sono possibili pertanto sopraelevazioni, costruzioni interrato sotto il sedime del fabbricato esistente, ampliamento verso il fronte opposto alla strada ed interventi puntuali appositamente definiti. Sono ammessi anche ampliamenti lateralmente all'edificio esistente, a condizione che non sopravvanti verso il fronte protetto, nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di Esecuzione e salvo autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

Sono consentite deroghe alla distanza minima per adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, etc..)

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PI e che non risultano schedate con categorie di intervento 1, 2 e 3, ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, all'esterno del centro abitato, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. In zona agricola sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione con ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario.

Distanza tra edifici

È la distanza minima intercorrente tra le (SQ) superfici coperte dei fabbricati frontistanti. Non vengono considerati nella distanza i rientri nella stessa unità immobiliare se la loro profondità non supera 1/3 della larghezza e comunque con una distanza minima di m 5,00 tra pareti finestrate.

È consentita l'edificazione in aderenza.

Salve le minori distanze contemplate dalle presenti norme, valgono le disposizioni contenute nell'art. 9 del D.M. 1968, n. 1444, e comunque il rispetto di una distanza radiale minima tra edifici pari a 5 m.

Rispetto a quanto riportato sopra, sono ammesse minori distanze nei seguenti casi:

- nelle zone centro storico;
- negli ambiti i cui interventi sono individuati con apposito intervento puntuale;
- nelle zone "F" classificate come "aree per attrezzature di interesse comune" per le quali vige la normativa specifica di zona;
- tra le costruzioni che non si fronteggiano (dovrà comunque essere rispettata la distanza di m. 5 misurata in senso radiale);
- tra le costruzioni le cui pareti antistanti non siano finestrate (dovrà comunque essere rispettata la distanza di m. 5 misurata in senso radiale);
- per adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, etc..).

Per tutti questi casi vanno osservate le distanze previste nella cartografia di piano e se non prevista la sole disposizioni dettate dal Codice Civile. A tal fine si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C.

In caso di Strumento Attuativo con previsioni planivolumetriche, possono essere previste minori distanze tra i fabbricati rispetto a quelle stabilite per le singole Zone, purché siano prioritariamente rispettate le norme igienico sanitarie e i requisiti di aero-illuminazione e di veduta degli ambienti destinati alla residenza, definiti dalle norme vigenti in materia

Distanza dai confini di zona

La distanza minima dai confini di zona è pari a m. 5.00 nel solo caso di zona a standard.

Scomputi dal Volume Edificabile

Non concorrono nel calcolo del volume edificabile:

- i portici di uso pubblico;
- i porticati ad uso privato con una superficie complessiva massima di 50 mq per edificio, se realizzati in area esterna ai centri storici ed alle zone di contesto figurativo e non interessanti edifici in qualunque zona insistenti e schedati con gradi di intervento 1, 2 e 3;
- le logge rientranti fino ad una profondità di 1,5 ml a partire dal paramento esterno del fabbricato; se la profondità è superiore a tale limite, la parte eccedente sarà computata nel volume;
- il sottotetto qualora non sia assolutamente utilizzabile; viene considerato utilizzabile il sottotetto avente altezza media superiore a m. 1,20 anche se realizzato con strutture permanenti (ad es. nido d'ape);
- volumi derivanti da incentivazioni previste da leggi statali, regionali o dalle presenti norme;
- i volumi tecnici;
- le costruzioni su suolo pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali e simili);
- gli aggetti con sbalzo fino a m. 1,50, se superiori a tali limiti costituiscono volume in contiguità con l'edificio per la parte eccedente;
- le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza non superiore a m. 3,00 se realizzate con copertura a sbalzo (pensiline);
- le serre stagionali, le piscine scoperte;
- le scale a giorno con larghezza non superiore a m. 1,50, a servizio del primo piano fuori terra;
- le scale antincendio anche per più piani;
- le baracche funzionali al cantiere, tendaggi a sbalzo, canne fumarie esterne, pergolati così come definiti successivamente, posti a distanza minima dal confine di 1,50 m. (da misurarsi rispetto agli elementi verticali di sostegno) e in conformità a quanto stabilito dallo strumento urbanistico rispetto al confine stradale;
- le opere di arredo nelle aree di pertinenza degli edifici come definite dal Regolamento Edilizio, tra queste vengono pure comprese le legnaie da realizzarsi con struttura in legno o metallica leggera, semplicemente appoggiata sul terreno, di superficie lorda non superiore a mq 6,00 ed avente altezza massima della copertura, misurata all'intradosso del punto più elevato, non superiore a m 2,50. Tali opere dovranno distare almeno m 1,50 dai confini di proprietà e dalla strada;

- pompeiane fino a 25 mq per unità immobiliare residenziale o direzionale e fino a 50 mq per unità commerciale o produttiva. Tali opere dovranno distare almeno m 1,50 dai confini di proprietà e m 5,00 dalla strada;
- modesti manufatti in zona agricola per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo come disciplinati dall'art. 19 delle NTO.
- lo spessore dei rivestimenti delle pareti esterne degli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano, eseguiti in adempimento alla normativa vigente in materia di contenimento energetico (cappotto termico) e comunque nel rispetto delle distanze minime definite dal codice civile.

Costruzioni pertinenziali

In deroga agli indici di edificabilità, è consentita, per ogni unità immobiliare, ad eccezione per la zona "centro storico" e nuclei e contrade, la realizzazione di costruzioni da vincolare, con apposito atto, ad uso autorimesse a servizio di unità abitative esistenti destinate a residenza stabile che ne siano carenti o sprovviste.

Tali costruzioni devono rispettare le distanze dettate dalla presente normativa, avere l'altezza interna media non superiore a m. 2,40, altezza massima al colmo della copertura non superiore a m. 3,00 e superficie utile compresa tra un minimo di mq. 12,5 e un massimo di mq. 25.

Devono essere realizzate, possibilmente, in aderenza al fabbricato principale, ed in via prioritaria deve essere a tale fine recuperato il volume di eventuali baracche o altri simili manufatti esistenti sul lotto o nelle immediate vicinanze, di proprietà della stessa ditta richiedente. Qualora il recupero in loco di tali baracche non fosse possibile o fosse poco pratico all'utilizzo ad autorimessa, eventuali "baracche" dovranno comunque essere demolite, anche se legittime.

Nel caso di un fabbricato con più unità abitative carenti di autorimesse si fa obbligo che il progetto di tali costruzioni sia unitario.

Superficie Fondiaria Vincolata (SFV)

1) I nuovi volumi che saranno realizzati determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal PI e da sue varianti (superficie di pertinenza urbanistica).

2) I fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI, determinano un vincolo automatico di inedificabilità sulle aree scoperte, definite dai relativi provvedimenti abilitativi (licenze, concessioni, PdiC, etc), contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona del PI. In mancanza di titoli abilitativi la superficie fondiaria vincolata si estende sulle aree contigue in proprietà alla data di adozione del primo PRG, fino a raggiungere il valore degli indici assegnati.

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

Centro Storico

Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Il Centro Storico è costituito da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico, ambientale e paesaggistica.

Unità minima di intervento UMI

È l'area di intervento individuata con apposito perimetro. Può comprendere più corpi di fabbrica e spazi liberi.

Rudere

Si definisce rudere il manufatto in massima parte crollato per il quale non risulta possibile, sulle tracce riscontrabili in loco, ricostruire l'impianto e la consistenza originaria.

Costruzione unifamiliare

Per costruzione unifamiliare si intende l'edificio singolo, isolato o aggregato a schiera con altri edifici, le cui dimensioni e dotazioni di servizi (cucina, bagni, ecc.) rendono possibile l'abitazione civile di un nucleo familiare.

Ristrutturazione filologica

Gli interventi di ristrutturazione filologica riguardano gli immobili per cui si prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici esteriori mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura. Sono ammesse nuove aperture solo per motivate esigenze igienico-sanitarie.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti compresi pannelli solari termici e fotovoltaici integrati nella copertura dell'edificio.

ART. 10 - CATEGORIE DI INTERVENTO

Il PI definisce le seguenti categorie di intervento per gli edifici schedati:

CATEGORIA DI INTERVENTO N. 1

Comprende gli immobili di notevole interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che si intendono conservare e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

- villa, villino, palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a corte, edifici pubblici.

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare i valori formali e storici dell'edificio o a ripristinare o evidenziare l'originario assetto distributivo orizzontale e verticale interno ed esterno, i rapporti volumetrici, le partiture e proporzioni dei fori, i tipi e le forme delle coperture e dei profili planoaltimetrici nel massimo rispetto di materiali, tecniche costruttive e sistemi statici.

In tali manufatti sono pertanto ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Sono ammessi ampliamenti solo se specificati nelle schede di Piano. Inoltre sono possibili ampliamenti se legati ad interventi di interesse pubblico e previa acquisizione del parere del competente ente di tutela del vincolo.

CATEGORIA DI INTERVENTO N. 2

Comprende gli immobili di notevole interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che meritano una tutela dell'aspetto dell'edificio e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

- villa, villino, palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a blocco, edifici a corte, edifici a schiera, edifici pubblici.

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità attraverso il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio finalizzata ad un uso più appropriato alle attuali esigenze degli edifici ed alloggi esistenti.

Gli interventi riguardano pertanto l'organismo edilizio nel suo insieme e la finalità del restauro viene attuata mediante "un insieme sistematico di opere", cioè con una pluralità organizzata di opere e di interventi coordinati tra loro in un progetto unitario.

Il ripristino storico-estetico degli edifici o la migliore funzionalità si perseguono comunque nel rispetto "degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso".

Sono ammessi ampliamenti, laddove specificati nelle relative schede, purché in sintonia con l'edificio e preservando l'immagine storico testimoniale dello stesso. Inoltre sono possibili ampliamenti se legati ad interventi di interesse pubblico e previa acquisizione del parere del competente ente di tutela del vincolo.

In tali manufatti sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione filologica;
- riqualificazione energetica anche mediante coibentazione del tetto e realizzazione di cappotto esterno a condizione che il maggior spessore delle pareti insista su area di proprietà (non potranno pertanto essere occupate aree pubbliche, neanche in aggetto). Dovrà quindi essere presentata una schedatura (rilievo e foto) di dettaglio di tutti gli elementi caratterizzanti la facciata (fregi, cornici, capitelli, fasce, etc.) che dovranno poi essere riposizionati o comunque riproposti nella nuova posizione del paramento murario.

Sono ammesse modeste modifiche alla foronomia esterna solo per motivate ragioni igienico-sanitarie, purché siano rispettate la forma, la tipologia, le ripartizioni e gli allineamenti originali.

CATEGORIA DI INTERVENTO N. 3

Comprende gli immobili di non particolare pregio ma la cui tipologia ed architettura è coerente con la cultura propria dell'epoca e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

- palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a blocco, edifici a corte, edifici a schiera, edifici pubblici;

In tali manufatti sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione filologica;
- ristrutturazione edilizia;
- riqualificazione energetica anche mediante coibentazione del tetto e realizzazione di cappotto esterno a condizione che il maggior spessore delle pareti insista su area di proprietà (non potranno pertanto essere occupate aree pubbliche, neanche in aggetto). Dovrà quindi essere presentata una schedatura (rilievo e foto) di dettaglio di tutti gli elementi caratterizzanti la facciata (fregi, cornici, capitelli, fasce, etc.) che dovranno poi essere riposizionati o comunque riproposti nella nuova posizione del paramento murario.

Sono ammessi ampliamenti, laddove specificati nelle relative schede, purché in sintonia con l'edificio. Possono trovare applicazione gli artt. 6 e 7 della L.R. n. 14/2019, purché con tipologia compatibile con il prontuario allegato sub. A; tale possibilità di ampliamento non è ammessa per gli edifici individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto", per gli edifici ricadenti all'interno delle aree individuate come "Zona di contesto figurativo", per gli immobili interessati, anche parzialmente, da vincoli preordinati all'esproprio, per gli edifici individuati come "attività da bloccare" o "attività da trasferire", nonché quelli individuati come "opere incongrue".

CATEGORIA DI INTERVENTO N. 4

Comprende gli interventi di nuova edificazione per:

- aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare in orizzontale o la estensione in senso verticale (sopraelevazione) di tutta o parte della costruzione esistente
- nuove edificazioni individuate puntualmente con precisa sagoma;
- traslazioni volumetriche.

Le edificazioni in ampliamento o derivanti da traslazioni volumetriche dovranno avere le destinazioni d'uso dell'edificio principale.

Le sagome individuate puntualmente nelle tavole di piano costituiscono il limite massimo entro cui dovrà essere sviluppata la costruzione; è possibile superare il limite indicato nella misura massima del 20% della superficie, nel rispetto comunque delle distanze minime della zona.

CATEGORIA DI INTERVENTO N. 5

Comprende la demolizione dell'immobile senza possibilità di alcuna ricostruzione o traslazione, ovvero, qualora sia consentito il recupero del volume, nelle tavole di Piano viene indicato il nuovo sedime dell'edificio con apposita medesima numerazione. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico.

Eventuali variazioni delle categorie di intervento, di massimo un grado, saranno possibili attraverso piano di recupero, ad esclusione degli edifici con grado 1.

TITOLO III - VINCOLI E TUTELE

ART. 11 - NORME DI TUTELA

Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono individuati nella tav. n. 1 del PATI, rimandando i contenuti dei vincoli e delle tutele alle specifiche normative di riferimento.

11.1 - Vincolo Paesaggistico - Codice dei beni culturali e del paesaggio

Gli interventi ammessi dal PI in aree vincolate dovranno rispettare le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996), con particolare attenzione alle soluzioni progettuali che dovranno rientrare nelle categorie di "Esempio Positivo" come esemplificate nelle schede allegate al provvedimento.

È comunque fatto salvo quanto sancito dalla normativa vigente in materia di autorizzazione paesaggistica.

11.1.1 - Vincolo Paesaggistico - Corsi d'acqua - Codice dei beni culturali e del paesaggio

La distanza del vincolo dovrà essere calcolata dal punto di origine del vincolo che risulta essere l'unghia esterna dell'argine principale o, se non vi sono arginature, il limite dell'area demaniale.

11.1.2 - Vincolo Paesaggistico: Zone Boscate: D.Lgs. n. 42/04 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, art. 134

All'interno di tali aree è vietata la trasformazione colturale che preveda l'eliminazione e la sostituzione del bosco. L'apertura di nuove strade agro-silvo-pastorali o di accesso ad edifici esistenti dovrà prevedere in ogni caso idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali al di sotto del 20%.

Nel caso di sistemazione/potenziamento di strade esistenti, agro-silvo-pastorali o di collegamento con i nuclei rurali, dovranno essere salvaguardati (compatibilmente con le esigenze tecniche) eventuali muri di sostegno esistenti in sassi e pietrame. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica, che dovranno essere valutate in sede progettuale.

Sono comunque sempre possibili gli interventi di difesa idrogeologica e quelli di miglioramento del bosco.

Per le aree a bosco valgono le prescrizioni sopra citate, con le ulteriori specificazioni:

- sono consentite le operazioni di taglio colturale, forestazione e riforestazione, le opere edilizie e gli interventi previsti dai piani di Riassetto Forestale e dai Piani di Riordino forestale redatti ai sensi della normativa vigente;
- sono consentite le opere di sistemazione geotecnica, idraulica, nonché di posa delle reti tecnologiche programmate dagli Enti a ciò preposti;
- sono ammessi gli interventi straordinari necessari a far fronte a situazioni di emergenza, quali incendi, incidenti, schianti, attacchi parassitari e altri analoghi accadimenti.

11.2 - Vincolo monumentale - Codice dei beni culturali e del paesaggio

I beni vincolati sono appositamente individuati nella tavola di piano, mentre l'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

11.3 - Vincolo sismico

In tali ambiti valgono le norme vigenti a tutela del vincolo.

11.4 - Aree a rischio geologico - idraulico in riferimento al P.A.I. Legge 183/89 e succ. modificaz. ed integrazioni

Con riferimento al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta Bacchiglione adottato, non risultano sul territorio comunale aree classificate con condizioni di pericolosità, mentre sono presenti alcune zone di attenzione idraulica e geologica.

Queste sono riportate nella Tavola 1b "Vincoli" in scala 1:5000, affinché siano più facilmente riconoscibili gli interventi attuativi da assoggettare alla valutazione di compatibilità con le condizioni di natura e tipologia del dissesto originario, di cui all'art. 5 delle norme di attuazione del suddetto PAI, nonché per l'applicazione delle disposizioni comuni di cui all'art. 8 delle norme medesime.

11.5 - Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) direttiva 92/43/CEE e D.G.R. n. 448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004

Le aree SIC vengono individuate sulla base della direttiva "Habitat" (92/43/CEE "Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche"), mentre le aree ZPS vengono individuate sulla base della direttiva "Uccelli" (79/409/CEE "Conservazione degli uccelli selvatici") che si prefigge l'obiettivo della protezione e della gestione delle specie di uccelli, in particolare dei migratori e dei rispettivi habitat.

Ogni intervento deve garantire il mantenimento dei livelli esistenti di biodiversità e bio-permeabilità ed il massimo miglioramento possibile.

Vanno previste in tutte le zone soluzioni progettuali che prevedono, in sede di realizzazione di nuovi assi viari o di ammodernamento di assi viari esistenti, l'inserimento di strutture per l'attraversamento della fauna e la costituzione, entro un'area di rispetto definita, di elementi arborei e arbustivi continui finalizzata sia al mantenimento della biodiversità presente sia alla mitigazione visiva delle opere.

Si deve redigere la valutazione di incidenza ambientale per tutti gli interventi individuati dalla DGRV n. 3173 del 10.10.2006 e dal PTCP interni all'ambito del SIC, o esterno allo stesso, ma ricadenti all'interno della fascia di ml 150 dal perimetro esterno al SIC.

Altresì tutti gli interventi di cui sopra, indipendentemente dalla loro localizzazione, dovranno completare la fase di screening della Valutazione di Incidenza Ambientale secondo le indicazioni delle strutture regionali preposte.

Ulteriori prescrizioni da applicare in sede di SUA per la valutazione sono le seguenti:

- Prima dell'inizio lavori siano messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri;
- Durante la esecuzione dei lavori siano impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; siano utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
- Durante i lavori siano messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di oli, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali;
- L'eventuale illuminazione della strada e del cantiere deve essere realizzata in maniera tale da schermare le aree esterne;
- Nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive;
- Dovranno essere conservate le formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.

11.6 - Idrografia - fasce di rispetto art. 96 lett. f), r.d. 25 luglio 1904 n. 523 - art. 41 L.R. 11/2004

In tutto il territorio si applicano le disposizioni vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

All'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004 e ricadenti nella zona con destinazione agricola, riportate nella cartografia, sono ammessi in conformità a quanto stabilito dalla normativa specifica di zona esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001;
- b) i cambi di destinazione d'uso da destinazione agricola a residenziale mediante recupero dell'annesso rustico esistente;

c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente (dotazione di servizi igienici, copertura di scale esterne, etc.);

d) opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

Gli interventi edilizi di cui ai commi precedenti potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto (salvo che questo non sia stabilito da specifiche schede di piano) e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza, per i soli interventi di ampliamento e/o ristrutturazione edilizia.

Per le sole fasce dei 10 m, misurate dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine esistente, qualsiasi intervento che debba attuarsi al loro interno dovrà essere autorizzato in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica dell'Ente competente per il corso d'acqua interessato (U.P. Genio Civile di Vicenza).

La fascia di rispetto viene misurata dall'unghia esterna dell'argine principale o, se non ci sono arginature, dal limite dell'area demaniale.

11.7 - Cave, fasce di rispetto DPR n. 128/59 - Discariche, fasce di rispetto D.Lgs. n. 36/03 e L.R. 3/2000

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul lavoro, previo nulla osta obbligatorio dell'ULSS e dell'Autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere. L'Amministrazione Comunale nella formulazione del parere, normato dalla L.R. 44 del 07/09/1982, potrà proporre particolari prescrizioni, per la salvaguardia del patrimonio e dell'ambiente circostante e subordinare ogni suo consenso alla messa in opera degli opportuni provvedimenti per la tutela del paesaggio quali rilevati inerenti o cortine piantumate in prossimità dei luoghi di cava.

11.8 - Pozzi, sorgenti, sguazzi, fontanili, laghetti, risorse idropotabili, fasce di rispetto

In tali ambiti valgono le norme vigenti a tutela del vincolo.

Tutti gli ampliamenti e le nuove costruzioni ricadenti all'interno dell'area di rispetto del pozzo denominato Maglio Nuovo dovranno rispettare quanto stabilito dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e art. 21 del D.Lgs. 152/1999 e s.m.i., pertanto si dovranno collettare le acque meteoriche (provenienti dalle aree con transito o sosta di veicoli con motore a combustione interna) esternamente all'area di rispetto e disperderle nel sottosuolo con idonei sistemi di smaltimento. Per quanto attiene alle fognature nere gli allacci ed i collettori dovranno essere realizzati con doppia tubazione.

Gli interventi edilizi in fabbricati esistenti che ricadono nelle aree di salvaguardia di fonti di approvvigionamento idropotabile devono soddisfare i seguenti requisiti:

- realizzazione della rete fognaria con doppia tubazione e pozzetti di controllo impermeabilizzati (dove si interrompe la sola tubazione esterna) per il controllo di eventuali perdite;
- intercettazione ed allontanamento dalla zona di rispetto, delle acque meteoriche provenienti dalle aree con transito o sosta di veicoli con motore a combustione interna, con collegamento alla rete fognaria, in modo da garantire l'assenza di inquinamenti del sottosuolo;
- non sono ammesse cisterne interrato per gli stoccaggi di combustibili liquidi;
- le opere dovranno essere realizzate in modo da assicurare che assestamenti e sviluppo radicale di piante / arbusti non possano essere causa di cedimenti della rete con conseguenti perdite;
- deve essere previsto un protocollo della manutenzione della rete fognaria a servizio del fabbricato, riportante le modalità e la periodicità dei controlli della tenuta, e le modalità di gestione del verde e delle aree ad orto nella quale non devono essere utilizzati prodotti di diserbo e assimilabili;
- il direttore dei lavori dovrà presentare una relazione tecnica, corredata di certificazione di collaudo e documentazione fotografica, che attesti la corretta esecuzione dei manufatti fognari.

11.9 - Elettrodotti: fasce di rispetto L.R. 27/93 e succ. modif., L. 36/2001, D.P.C.M. 8 luglio 2003

Le trasformazioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di siti destinati a permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti esistenti devono essere subordinate ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità

elettromagnetiche, prescrivendo, in caso di superamento dei valori-obiettivo fissati dalla normativa vigente, idonee misure di mitigazione.

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore.

Nelle tavole di Piano sono riportate a titolo ricognitivo le distanze di rispetto di cui all'art. 4 della L.R. 27/93 e s.m.i. 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 in mt	terna doppia non ottimizzata in mt	terna doppia ottimizzata in mt
380	100	150	70
220	70	80	40
132	50	70	40

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

In conformità a quanto previsto dalla DGR n. 1432 del 31/05/2002, fermo restando l'indicazione delle fasce di rispetto del campo elettrico che non deve superare il valore di 0,5 Kv/m e il campo magnetico da questi prodotto non sia superiore ai 0,2 microtesla, nelle zone territoriali omogenee ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti è vietata ogni nuova edificazione che comporti un' abituale e prolungata permanenza umana, salvo il caso che venga rispettato il valore previsto dalla DGR n. 1432 del 31/05/2002. Gli interventi 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.

Nei nuovi insediamenti gli elettrodotti vanno interrati e solo quando questo non sia possibile vanno assicurate fasce di ambientazione per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico.

Le distanze indicate potranno essere variate in conformità alla situazione di fatto esistente.

11.10 - Impianti di comunicazione elettronica: criteri di localizzazione e fasce di rispetto L.R. 29/93 e succ. modif., L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q), L. 36/2001, D.Lgs. n. 259/03, D.P.C.M. 8 luglio 2003

Per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e nel rispetto del principio di cautela gli impianti potranno essere costruiti in tutte le zone, con apposito procedimento di sportello unico anche in variante al PI, ma nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- devono essere accorpati gli impianti di più gestori in un'unica struttura;
- devono essere posizionati gli impianti nelle aree di proprietà pubblica o gestite dall'Amministrazione Comunale;
- è esclusa l'installazione degli stessi su case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree dichiarate sensibili dalla vigente normativa o da apposito provvedimento;
- è esclusa l'installazione degli impianti in presenza di immobili di interesse storico-architettonico (quelli di grado 1 e 2) e in quelli di interesse culturale e paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
- è esclusa la localizzazione di impianti che non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- è esclusa la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
- deve essere presentato un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, nel quale il richiedente si impegna ad adeguare l'impianto emittente o spostare la struttura entro centottanta giorni dalla comunicazione degli Uffici comunali qualora si verifichi uno dei casi seguenti:
 - a) misure in sito eseguite dall' ARPAV, in conformità alla legislazione in materia, mostrino valori di campo superiori a quelli di attenzione o di qualità definiti nel D.P.C.M. 08/07/03 e in future modifiche o integrazioni;

- b) l'evoluzione della legislazione in materia porti a limiti più restrittivi di quelli vigenti all'atto della domanda e tali da rendere l'impianto non più compatibile con essi;
- c) a fornire una revisione della richiesta di parere radioprotezionistico all'ARPAV competente, entro sessanta giorni dalla comunicazione degli Uffici comunali, qualora misure dall'ARPAV, in conformità alla legislazione in materia, mostrino valori di campo elettromagnetico sensibilmente superiori a quelli previsti dal parere originale, nel caso in cui sia dimostrato che tale superamento sia imputabile all'impianto in questione;
- d) eseguire quanto definito nei punti a. e b. precedenti a propria cura e spese;
- e) sostenere l'onere economico di n° 1 (uno) intervento annuo di misura del campo elettromagnetico, nel sito interessato dall'installazione, eseguito senza preavviso, in conformità alla legislazione in materia ed affidato all'ARPAV, su iniziativa degli Uffici comunali.

11.11 - Cimiteri e fasce di rispetto Art. 338 R.D. 1265/1934 e successive mm.ii.

In tali aree non sono ammesse nuove edificazioni salvo per i seguenti casi:

- 1) opere pubbliche relative al cimitero, a parcheggi, a verde attrezzato, a campi sportivi, ed impianti tecnologici che non vadano a incidere con le disposizioni previste dal vincolo;
- 2) per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) dell'articolo 3, comma 1, del DPR n. 380/2001, il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume esistente.

Nelle aree oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni, l'attuazione di interventi compatibili è soggetta alle procedure e limitazioni delle disposizioni di legge vigenti.

11.12 - Allevamenti

Tutti gli allevamenti zootecnici sono attività insalubri soggette all'art. 216 del T.U.L.L.SS. e pertanto oggetto di specifiche cautele nei confronti dell'abitato; tra questi quelli intensivi (che lo possono essere anche solamente in quanto privi del nesso funzionale) comportano anche specifici vincoli urbanistici in quanto assoggettati alla DGR 856/2012.

Gli allevamenti classificabili come amatoriali e/o di autoconsumo sono disciplinati da specifico Regolamento comunale per la tutela ed il benessere degli animali e, in pendenza dello stesso, dalla trattazione all'art. 52 lett. a del Regolamento Edilizio previgente approvato con Delibera C.C. n. 18/2011 e modificato con Delibera C.C. n° 10/2016.

Le strutture agricole-produttive che, ancorché non classificabili intensive, superano il carico zootecnico corrispondente al limite superiore della classe 1 del peso vivo medio allevato stabilito dalla DGR 856/2012 (tabella 1) creano anch'esse un vincolo reciproco determinato ai sensi della medesima DGR 856/2012.

Per tutte le nuove strutture non intensive che non superano il carico zootecnico limite sopra richiamato la fascia di rispetto delle residenze (e reciproca) viene stabilita applicando una diminuzione alle distanze riportate nelle tabelle 4 e 5 dell'allegato A della DGR 856/2012, proporzionale al peso vivo allevato, con un minimo assoluto di 50 metri dalle case sparse, 100 metri dai limiti della zona agricola e residenze civili concentrate.

Gli allevamenti esistenti, a condizione che risultino regolari da un punto di vista edilizio-urbanistico e che siano inseriti nell'anagrafica dei Servizi veterinari, possono continuare ad esercitare l'attività zootecnica anche se posti a distanze inferiori rispetto a quelle fissate nel presente documento, nel rispetto delle norme minime igienico-sanitarie di buona conduzione dell'allevamento.

Per l'eventuale ampliamento della strutture agricole esistenti che non rientrano nelle disposizioni della DGR 856/2012, e che non rispettano le distanze sopra fissate, il richiedente dovrà presentare una scheda da sottoporre a valutazione da parte del Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS, che indichi lo stato di fatto delle strutture, la numerosità degli animali ed il peso medio allevato, la tipologia dell'ambiente di stabulazione e del sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio e di trattamento delle deiezioni. Dovranno quindi essere proposte soluzioni orientate alle migliori tecniche disponibili considerate a basso impatto ambientale. La proposta potrà essere accolta qualora venga considerata migliorativa rispetto alla situazione esistente. In ogni caso l'ampliamento non potrà ridurre le attuali distanze, se già inferiori ai minimi, dalle case sparse, dai limiti della zona agricola e dalle residenze

civili concentrate. Anche in tali ambiti il vincolo è reciproco, tuttavia sono ammessi, gli interventi edilizi che prevedano:

- l'ampliamento di edifici residenziali esistenti, nel rispetto dei parametri edilizi-urbanistici, purché eseguito in allontanamento dall'allevamento, anche con aumento delle unità abitative;
- l'edificazione su lotti posti all'interno di un insediamento esistente in posizione il più lontana possibile dall'allevamento e comunque non avanzando rispetto l'allineamento con gli edifici limitrofi esistenti;
- nuovi insediamenti residenziali purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente.

Le vasche di raccolta liquami di nuova costruzione dovranno essere provviste di apposita copertura (anche galleggiante), al fine di ridurre l'impatto da odori e la diffusione di nitrati in atmosfera (con ricadute negative sulla qualità dell'aria e sul clima).

11.13 - Vincoli di natura geologica, geomorfologica e idrogeologica - Compatibilità geologica, perimetrazione delle aree a rischio geologico-idraulico - aree a bassa trasformabilità geologica

Con riferimento alla "carta delle fragilità" del PATI, nelle aree ove non vi è alcun limite all'edificazione e non esposte al rischio geologico-idraulico, gli interventi sul territorio sono in ogni caso soggetti alle citate disposizioni normative vigenti (D.M. 11.03.1988, D.M. 14.09.2005, D.M. 14/01/2008).

Nelle aree ove esistono limiti all'edificazione per territori mediamente esposti a pericolosità geologico-idraulico, individuati con apposito perimetro nelle tavole del PI, le modificazioni apportate artificialmente alla configurazione ed allo stato dei luoghi, volte all'eliminazione/mitigazione delle condizioni di rischio geologico-idraulico o di penalizzazione all'edificazione, dovranno essere accertate e dimostrate mediante specifiche indagini geognostiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geologiche-ambientali in conformità alle condizioni di criticità rilevate dal PATI e dalla carta delle fragilità del PTCF.

Inoltre dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- per tutta l'area collinare indicata nelle tavole di PATI nelle zone in pendio, l'esecuzione di movimenti di terra, finalizzati all'insediamento abitativo o infrastrutturale, potrà essere consentita sulla base di indagini geognostiche dettagliate atte a verificare la stabilità dello scavo o della zona di riporto dei materiali di scavo. Analoghe misure cautelative dovranno estendersi agli interventi di miglioramento fondiario ed alle operazioni di scavo per finalità agricole, in particolare quando possono minare la continuità del normale deflusso delle acque superficiali. Sono altresì ammesse tutte le opere pertinenziali che, a fronte di dimostrate motivazioni tecniche, non vadano ad influenzare il naturale deflusso delle acque superficiali;
- per quanto concerne le aree di fondovalle ed il territorio di pianura sono ammessi interventi di miglioramento fondiario e operazioni di scavo per finalità agricole, che non vadano a minare la continuità del normale deflusso delle acque superficiali. Sono altresì ammesse tutte le opere pertinenziali che, a fronte di dimostrate motivazioni tecniche, non vadano ad influenzare il naturale deflusso delle acque superficiali.

Sulle aree interessate da rischio e/o pericolosità per frane, smottamenti, cadute massi, ecc., possono essere consentite le attività di movimentazione e/o trasporti di materiali, finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In zona Turra, con riferimento alla ripermimetrazione dell'area non idonea riportata nella Tav. 1b del PI, ogni intervento di trasformazione/edificazione dovrà essere supportato da accertamenti puntuali, attraverso specifiche indagini geognostiche ed analisi geologiche, idrogeologiche, geomorfologiche, geotecniche e geofisiche, finalizzate, in particolare, alla definizione/valutazione:

- di eventuali sopralzi della superficie di calpestio del piano terra dei fabbricati;
- della fattibilità dei volumi interrati;
- della tipologia fondazionale in relazione all'entità dei cedimenti dei terreni;
- delle opere di mitigazione/regimazione idraulica, ovvero dei volumi di invaso/laminazione delle acque meteoriche raccolte negli ambiti di intervento.

11.14 - Norme di compatibilità idraulica

Il P.I. comunale dovrà sempre adeguarsi ai contenuti della D.G.R.V. n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (P.A.I., ecc.) e alle eventuali modifiche che ne seguiranno.

Per gli interventi riguardanti impermeabilizzazioni superiori ai 0.1 ha andrà acquisito un elaborato progettuale che concretizzi le soluzioni prospettate nello studio di compatibilità idraulica e definisca nel dettaglio le opere di mitigazione con riferimento ai contenuti del presente articolo.

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

Il redattore dello studio di compatibilità idraulica dovrà avere idonee qualifiche ed esperienze professionali, anche autocertificate.

Nella progettazione di nuovi interventi edilizi e SUA si dovranno osservare le seguenti disposizioni:

a) in sede di progettazione dei corpi di fabbrica vanno ridotte per quanto possibile, le aree impermeabili (ad esempio concentrando le nuove volumetrie, contenendo la larghezza dei percorsi pedonali contermini, adottando sistemi localizzati di infiltrazione o bio-infiltrazione per lo smaltimento delle acque dei pluviali, ecc.);

b) salvaguardare la parte inedita lasciando a verde (superficie drenante naturale) quanta più area possibile, eventualmente vincolando specifici volumi (fossati, trincee, aree concave) alla conservazione o integrazione delle capacità perse di vaso idrico superficiale e profondo;

c) ad intervento urbanistico od edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, l'eventuale rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima almeno non superiori a quelli stimabili nella situazione ante intervento. Ciò può essere ottenuto, ad esempio, maggiorando la volumetria profonda destinata ad immagazzinare la precipitazione, ed operando in modo che allo scarico un'apposita strozzatura idraulica permetta di acquisire la limitazione della portata; in assenza di studi più precisi, il volume complessivo, con la sola esclusione del velo idrico superficiale, non deve essere inferiore a 320 m³/ha. Per ragioni legate alla necessità di pretrattare per decantazione l'acqua di pioggia il concetto esposto conviene sia applicato anche nei casi ove vengano adottati sistemi di smaltimento in falda.

d) se l'intervento coinvolge direttamente uno scolo o canale a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile) si dovrà preferibilmente definire la distribuzione planivolumetrica dell'intervento in modo che le aree a verde siano distribuite e concentrate lungo le sponde del corso d'acqua; questo anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione del corpo idrico;

e) nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, un'area destinata a verde deve essere configurata, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da diventare ricettore di parti non trascurabili di precipitazione defluenti per deflusso superficiale lungo le aree impermeabili limitrofe e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane (quindi è conveniente che tali aree siano collocate ad una quota inferiore rispetto al piano medio delle aree impermeabili circostanti ed essere idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti);

f) limitare al massimo le aree completamente impermeabili ed a forte pendenza come i tetti, favorendo sistemi di copertura meno inclinati e dotati di una certa, anche residua, capacità di vaso;

g) nel caso sia prevista la costruzione di parcheggi pubblici è opportuno che le pavimentazioni destinate allo stallo veicolare siano di tipo drenante ovvero permeabile da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di vaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m;

h) nell'ambito di qualsiasi intervento urbanistico od edilizio dovrà essere salvaguardato, o ricostituito, qualsiasi collegamento con fossato o scolo esistente (di qualsiasi natura e consistenza); scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica; eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle del nuovo manufatto;

i) prevedere l'obbligo della manutenzione dei fossati, anche in area privata, da parte di chi esegue l'intervento; l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate; almeno nelle aree agricole mantenere i fossati a cielo aperto, fatta sola eccezione per la costruzione di passi carrai;

- l) nelle zone ove possono verificarsi, o anche solo prevedersi, fenomeni di esondazione e ristagno incontrollato di acqua, è meglio evitare la costruzione di volumi interrati, o in alternativa prevedere adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali; il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante. La quota potrà essere convenientemente superiore per una quantità da precisarsi attraverso una analisi della situazione morfologica circostante (comunque con un minimo di 30 cm);
- m) sono vietati interventi di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti ed indiscutibili necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza o comunque da solide e giustificate motivazioni; in caso di tombinamento occorrerà garantire il mantenimento delle capacità idrauliche esistenti sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti;
- n) se l'intervento interessa canali pubblici consortili o di competenza regionale, anche se non iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, la fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata, o del piede esterno della scarpata esterna dell'argine esistente, è soggetta alle previsioni del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; l'intervento o il manufatto entro la fascia dovrà essere specificamente autorizzato dalla competente autorità idraulica, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno 4 m. In ogni caso sono assolutamente vietate nuove edificazioni entro la fascia di 10 m., salvo deroghe concesse dall'ente idraulico preposto;
- o) nella realizzazione di opere pubbliche viarie di qualsiasi tipo dovranno essere previste ampie scoline laterali a compenso dell'impermeabilizzazione imposta al territorio e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati o delle interclusioni;
- p) nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, si dovrà cercare di evitarne il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento; in casi di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume invasabile preesistente (conteggiato sino al bordo superiore più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata);
- q) favorire la predisposizione di tecniche di stoccaggio temporaneo di acqua meteorica per il riutilizzo successivo a fini di irrigazione o altro (ad esempio per utilizzo industriale o per prevenzione incendi);
- r) prediligere sempre, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri. Anche per motivazioni di natura manutentiva conviene adottare sempre e comunque un diametro minimo di almeno 30 cm.
- s) prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, rendendo inoltre più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
- t) negli interventi edilizi o urbanistici in ambito collinare sviluppare la progettazione in modo da garantire il rispetto dei livelli di permeabilità precedenti all'intervento così da aumentare i tempi di corrivazione ed aumentare i picchi di piena. Quando possibile è preferibile procedere a modificare il territorio attraverso interventi di ingegneria naturalistica non invasivi e rispettosi dell'assetto idraulico precedente, prevedendo briglie/gabbionate in terra o in legname; negli interventi di sentieristica o di nuova viabilità prevedere modalità costruttive poco invasivi con una regimazione delle acque rispettosa dei principi sopra esposti.
- u) eventuali interventi edilizi, urbanistici o viabilistici in ambito collinare devono essere progettati sempre con l'ottica di migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli;
- v) qualsiasi intervento edilizio o urbanistico deve essere progettato in modo che non venga compromessa la possibilità di riduzione o eliminazione delle cause di pericolosità idraulica o di danno potenziale idraulico.
- z) devono essere impiegati dispositivi di accumulo delle acque meteoriche per usi domestici non potabili (impianti tecnologici, giardini, orti, ecc.).

Il PI assorbe direttamente i seguenti indirizzi fondamentali di mitigazione idraulica:

- i valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di mitigazione con riferimento a tempi di ritorno di 50 anni nel caso di mitigazione idraulica effettuata mediante invasi superficiali inferiore al 50%, entro l'intero ambito territoriale del Comune per le aree individuate come assoggettabili a future trasformazioni, dovranno mantenersi in 320 mc per ettaro di superficie

impermeabilizzata. Nel caso di trasformazione trascurabile del territorio per superfici impermeabilizzate inferiori ai 0,1 ha, sarà sufficiente un'asseverazione idraulica;

- nel caso di interventi di riqualificazione edilizia e di nuova costruzione, in presenza di un'area a verde /orto superiore a 100 mq, dovrà essere previsto lo stoccaggio delle acque piovane provenienti dalla copertura dei fabbricati in apposite vasche / cisterne di accumulo; il volume di stoccaggio deve considerare:

- la superficie del giardino / orto (è necessario 1 mc di acqua al giorno per ca. 200 mq di giardino);
- le dimensioni della copertura (un tetto di 100 mq può fornire 7 - 10 mc/mese di acqua nel periodo estivo, mentre con un acquazzone di 10 mm/mq di precipitazione si può accumulare 1 mc di acqua).

Si precisa altresì che:

- le superfici destinate all'invaso di mitigazione delle acque meteoriche dovranno essere vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad. es. con atto notarile o con apposito vincolo comunale);
- le vasche di prima pioggia non potranno considerarsi come opere di accumulo dei volumi di mitigazione di cui sopra;
- le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica sono da annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria;
- è stabilita la necessità dell'effettuazione di adeguati studi geologici prima della realizzazione di opere significative quali bacini di laminazione, pozzi disperdenti o trincee drenanti e in generale per tutte le opere di smaltimento per filtrazione;
- le nuove coperture dovranno essere dotate di pluviali che ne scarichino le acque piovane direttamente in fognatura o in appositi manufatti disperdenti (pozzetti, trincee,...) qualora la capacità filtrante dei terreni sia adatta alla loro dispersione nel sottosuolo;
- le nuove linee previste per la raccolta delle acque meteoriche dovranno essere sovradimensionate nel diametro rispetto ai normali standard locali.

11.15 - Norme di valutazione ambientale strategica

Per tutti i SUA dovrà essere contenuta una valutazione degli effetti ambientali, nonché di tutela dei centri Storici e dei Beni Culturali di cui all'art. 40 della L.R. n. 11/2004, in cui si dimostri la coerenza con i contenuti del PATI. La valutazione dovrà essere effettuata attraverso le seguenti fasi:

- descrizione dell'azione di trasformazione delle finalità in termini di obiettivi di piano, nonché motivi della scelta rispetto ad altre possibili alternative;
- individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti;
- analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione (sulla base del Quadro Conoscitivo di supporto al PATI);
- definizione degli specifici obiettivi che si intendono perseguire con l'azione di trasformazione e dei criteri di valutazione ad essi associati;
- stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti;
- eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi;
- qualità degli interventi.

Il grado di approfondimento delle valutazioni qui disciplinate dovrà essere commisurato alla tipologia ed all'entità dell'intervento programmato.

11.16 - Invariante di natura paesaggistica - Ambiti di linea di orizzonte

In tali ambiti gli interventi di nuova edificazione ammessi dal PI o gli ampliamenti concessi dalla presente normativa andranno corredati da uno studio di impatto visivo con la previsione delle opere di mitigazione che rivestono carattere primario e che andranno realizzate contestualmente all'intervento edilizio e concluse entro i termini del Provvedimento stesso. La realizzazione ed il completamento delle opere di mitigazione costituiscono una delle condizioni essenziali per il rilascio del certificato di agibilità. La valutazione di corretto inserimento sarà effettuata dall'Ufficio.

Inoltre per assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme e la tutela delle particolarità geomorfologiche nelle loro caratteristiche sistemiche, nonché assicurare la visuale dei crinali, vengono stabilite le seguenti limitazioni all'edificazione possibile:

- altezza fuori terra massima edifici 7.50 mt;
- giacitura coerente con la stabilità del versante;
- la progettazione, ove l'orografia lo consenta, dovrà prevedere il maggior interrimento possibile dei volumi.

Gli interventi devono rispettare i caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, degli infissi, etc.) stabiliti dal prontuario.

In tali ambiti sono consentiti i seguenti interventi:

- sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di recupero di cui alle lett. a), b), c) e d), dell'art. 3, primo comma, del DPR 380/01. La demolizione e ricostruzione non potrà comportare la traslazione del volume dal suo sedime originario, salva diversa previsione di piano;
- cambi d'uso;
- ampliamenti di edifici residenziali esistenti sino a complessivi 800 mc. compreso l'esistente;

La costruzione di nuovi fabbricati è ammessa solo in aderenza ad edifici preesistenti fatta salva l'applicazione della procedura dello Sportello Unico prevista all'art. 32 delle NTA del PATI approvato.

Non sono ammessi:

- sbancamenti del terreno che alterino la percezione visiva delle linee di crinale;
- nuove infrastrutture stradali o reti tecnologiche in superficie (elettrorodotti, linee telefoniche aeree, impianti di telefonia), se non in casi di motivata esigenza valutata dall'Amministrazione Comunale;
- le installazioni pubblicitarie ad eccezione di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico e i mezzi pubblicitari di modeste dimensioni posti nelle sedi delle imprese.

11.17 - Coni Visuali

Sono aree, individuate puntualmente nella cartografia, dove è prevista la protezione del paesaggio storico e naturale al fine di tutelare la visibilità e percezione unitaria del contesto. In tali aree è vietata la nuova edificazione.

Ai fini della tutela della visibilità e della percezione unitaria del contesto, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti alle lett. a), b), c) e d), art. 3, comma 1, del DPR 380/01, purché gli interventi siano eseguiti con altezza inferiore o pari a quella esistente ed il fronte del fabbricato verso il cono visuale rimanga invariato oppure sia ridotto.

11.18 - Invariante di natura paesaggistica - Viabilità panoramica

In tali ambiti:

- le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere soppresse o chiuse, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
- non sono ammesse le installazioni pubblicitarie con eccezione:
 - a) delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa di norma e di interesse storico turistico;
 - b) delle pre-insegne, le cui dimensioni siano contenute tra quelle indicate all'art. 48, comma 3, del D.P.R. n. 495/1992;
 - c) dei mezzi pubblicitari da installarsi in aderenza (non a bandiera) alle facciate dell'edificio sede dell'attività a cui si riferiscono;
 - d) di quelle temporanee in area pubblica per eventi patrocinati dal Comune.

Possono comunque essere aggiornate le insegne a bandiera preesistenti.

11.19 - Invariante di natura paesaggistica - Grandi alberi

Gli interventi di abbattimento delle alberature individuate saranno consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità e comunque con apposita autorizzazione e sostituzione con nuovi esemplari di specie analoga.

11.20 - Invariante di natura ambientale - Ambiti di Varco agricolo non compromesso

Vengono classificate quelle parti di territorio considerate ancora integre ed aperte rispetto al tessuto insediativo. In queste aree la tutela è finalizzata ad arrestare processi degenerativi in corso orientando l'evoluzione delle parti degradate verso situazioni di equilibrio.

Per queste aree è ammesso solo l'esercizio dell'attività agricola escludendo tassativamente le attività di cava, discariche di inerti, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere.

Per tali aree sono consentite nuove edificazioni solo se in aderenza ad edifici esistenti.

È inoltre possibile realizzare nuove strutture agricole entro i 100 mt dal perimetro degli edifici esistenti solo previo il ricorso alla procedura di sportello unico prevista dalle presenti norme.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti alle lett. a), b), c) e d), art. 3, comma 1, del DPR 380/01 e l'ampliamento fino ad 800 mc degli edifici residenziali esistenti.

11.21 - Invariante storico monumentale - Ville Venete ed edifici di valore monumentale e testimoniale

Sono ricompresi in tali ambiti gli immobili individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete nonché gli edifici di valore monumentale e testimoniale individuati dall'Amministrazione Comunale.

Per tali edifici vige quanto stabilito dal grado di protezione assegnato dal presente piano e sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione e il danneggiamento.

11.22 - Invariante storico monumentale - Manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale

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

Fontane, abbeveratoi, pozzi, capitelli e altri manufatti anche privi in sé di particolari valori architettonici, ma la cui immagine è ormai parte consolidata del paesaggio, dovranno essere mantenuti in buone condizioni da parte dei proprietari.

11.23 - Ambito di parco fluviale dell'Astico

In tali aree, sono ammessi i soli interventi di valorizzazione e riqualificazione delle sponde, delle rive e delle aree disposte lungo i corsi d'acqua, mediante interventi di restauro del suolo, formazione di spazi attrezzati per la sosta e la ricreazione, dotati di attrezzature di ristoro e per il tempo libero, inserite nel contesto delle aree verdi e dei parchi urbani indicati che avranno lo scopo di favorire la fruizione pubblica delle aree e il riordino dei luoghi.

In tali aree, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) dell'articolo 3, comma 1, del DPR n. 380 del 2001 nonché gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici, nonché gli altri tipi di interventi previsti dalla presente normativa finalizzati alla tutela del patrimonio storico, ambientale.

11.24 - Corridoi ecologici

Per la valorizzazione di tali ambiti tutti gli interventi ricadenti nelle fasce di pertinenza fluviale (10 m) ed attuabili ai sensi della presente normativa dovranno prevedere:

- il mantenimento di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica;
- specifici interventi di deframmentazione attraverso opere di mitigazione e compensazione ambientale;
- realizzazione di neoeosistemi con finalità di miglioramento dell'inserimento paesaggistico di infrastrutture ed aree insediate;
- la valorizzazione di elementi residuali ma ecologicamente significativi;
- la gestione e la conservazione dell'agricoltura in quanto soggetto a funzione di salvaguardia dei territori, anche favorendo le colture specializzate ed incentivando forme di agricoltura compatibile o con finalità "a perdere" in favore del mantenimento di particolari specie animali (anche di interesse venatorio);
- tutela, valorizzazione ed incremento del patrimonio floro-faunistico.

In tali aree non sono ammessi in particolare l'abbattimento di alberi, arbusti e siepi di specie autoctone, se non per comprovati motivi di sicurezza idraulica o per opere di manutenzione silvo culturale.

11.25 - Sedime e fascia di rispetto Superstrada "Pedemontana Veneta"

In tali aree gli interventi edilizi sono subordinati alle norme di settore (DM 1404/68, D.Lgs. 285/92).

TITOLO IV - NORME GENERALI E ZONIZZAZIONE

ART. 12 - NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1 - Per gli edifici esistenti, salva diversa indicazione specifica del piano o di normative sovraordinate, possono essere realizzati comunque i seguenti interventi:

a) Gli edifici esistenti, alla data di approvazione del primo Piano degli Interventi (approvato con delibera di C.C. n. 18 del 3.06.2009) con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal PI per le singole ZTO, ad eccezione di quelli ricadenti in zona Centro Storico e salva diversa prescrizione puntuale, possono:

- essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione, conservando la volumetria esistente ad esclusione degli edifici ubicati nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali; in tal caso potrà essere traslato il volume, nell'ambito in cui insiste l'edificio esistente, a distanza conforme dalla strada;

- per i soli edifici ricadenti in zona R, al fine di perseguire il riordino edilizio è ammesso, anche in deroga agli indici edilizi di zona, il recupero volumetrico degli edifici/costruzioni accessorie, mediante interventi di demolizione e ricostruzione, accorpamenti e trasposizione degli stessi, nell'osservanza delle distanze minime dai confini, fabbricati e strade, nonché dell'altezza fuori terra massima, previsti dalle norme di zona;

- essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona ed è consentito per una sola volta l'aumento di volume di massimo 60 mc. per ogni unità funzionale (alloggio, azienda produttiva, etc.) per dimostrate esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici di zona a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente; tale possibilità è ammessa anche per gli immobili individuati con categoria di intervento n. 3;

- è ammessa la realizzazione nell'area di pertinenza di una pompeiana per ciascuna unità abitativa e direzionale della superficie massima di mq 25; la superficie è elevata a mq 50 nel caso di attività commerciali o produttive;

b) Gli edifici ricadenti in zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

c) Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalle presenti norme per le singole zone, o per singoli edifici.

2 - Per ogni ZTO vengono indicati i vari usi ai quali può essere destinata l'edificazione. Oltre alle destinazioni d'uso principali sono ammesse in ciascuna zona le destinazioni d'uso complementari.

3 - Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con apposito provvedimento. Gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno. Eventuali muri di contenimento in zona collinare non devono superare l'altezza di m. 2,00; in caso di maggior dislivello devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a metri 2,00, ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante. Possono essere autorizzate maggiori altezze per i muri di contenimento degli accessi ai fabbricati e per opere pubbliche.

4 - Per gli edifici rientranti in una medesima UMI è necessario che il progetto sia esteso all'intera unità mentre la sua attuazione può avvenire anche per stralci funzionali sempre che, a giudizio del Responsabile, non ne derivi una situazione estetica o architettonica inaccettabile.

5 - Nelle zone dove è ammesso l'IED, ma il rilascio del singolo provvedimento è subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), questa riguarderà, oltre a tutte le parti dell'edificio interessato dall'intervento, anche le parti esterne degli edifici perimetrali o circostanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), come facenti parte di un organismo unitario, in modo tale da poter controllare preventivamente la "compatibilità" delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificato circostante.

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

7 - Quando il tipo di intervento ammesso è specificato in apposito cartiglio nelle tavole di Piano tale intervento deve essere considerato come intervento-limite massimo consentito, intendendosi quindi ammessi anche tutti quelli di grado di protezione numericamente inferiore a quello indicato.

8 - Costruzioni interrato:

Sono consentiti vani interrati per una superficie non superiore a 2 volte la superficie coperta dell'edificio principale, anche esterni al sedime dell'edificio.

9 - Per le nuove costruzioni, le demolizioni con ricostruzione, nell'ambito della dotazione di parcheggio privato, dovrà essere prevista almeno una autorimessa coperta con superficie utile non inferiore a mq. 12,50 per ogni nuova unità abitativa. Tale dotazione dovrà essere assicurata anche per tutti gli altri interventi che comportino aumento delle unità abitative, compresi i cambi d'uso da attività produttive, commerciali, direzionali a residenza (con o senza opere), ad eccezione, per una sola volta, degli interventi che comportano l'incremento di una sola unità abitativa in edifici già residenziali.

10 - I sottotetti esistenti alla data del 06/04/2019 possono essere recuperati ai fini abitativi nei limiti e con le modalità di cui alla normativa regionale vigente.

Si richiamano altresì le disposizioni di cui all'art. 38.8 del RET.

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

Possono essere recuperati a fini residenziali i sottotetti delle costruzioni destinate in tutto o in parte a residenza esistenti al 06/04/2019 (L.R. 51 del 23/12/2019). Si definisce sottotetto, ai soli fini previsti da tale normativa, qualsiasi volume o spazio, compresi i volumi tecnici e le strutture a "nido d'ape", esistenti e sovrastanti l'ultimo piano degli edifici. Potranno essere recuperati altresì i sottotetti delle costruzioni esistenti al 06/04/2019 destinate in tutto o in parte a scopi socio-assistenziali, purché adibiti alle medesime funzioni.

Il recupero dei sottotetti delle costruzioni destinate in tutto o in parte a residenza deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:

- L'altezza utile media sia di 2,40 mt. per i locali adibiti ad abitazione, 2,20 mt. per il territorio incluso nell'ambito della Comunità Montana ai sensi delle leggi regionali vigenti e di 2,20 mt. 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 1,60 mt. ridotto a 1,40 per il territorio incluso nella Comunità Montana, per la relativa superficie utile; l'altezza minima va misurata al bordo inferiore di eventuali travi a vista. Gli spazi inferiori a 1,40 mt, salvo le pareti in corrispondenza delle fonti di luce diretta e delle aperture di aerazione, dovranno essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi (possono essere utilizzati come spazio di servizio destinato a guardaroba, ecc.). L'eventuale porzione di superficie con altezza superiore a m 1,40 ma che non rientra al fine del calcolo dell'altezza media di m 2,20 se non fisicamente chiusa ed inutilizzata, rientra nel computo del volume dell'ampliamento e potrà essere utilizzata come spazio di servizio.
- Il rapporto illuminante deve essere pari o superiore a 1/16 e potrà essere disposto in anche solo in falda, fermo restando che il locale cucina ed il soggiorno devono avere un affaccio su parete verticale pari ad almeno il 50% della superficie finestrata richiesta, possibilmente ad altezza d'uomo (altezza convenzionale degli occhi $h = 1,50$ mt) per consentire una sufficiente possibilità di percezione dell'ambiente esterno. In presenza di superficie finestrata a parete ed in falda, ai fini del conseguimento di un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, dovrà essere soddisfatta la seguente relazione:

$$10 \text{ Rill, fin,vert} + 16 \text{ Rill, fin, falda} \geq 1$$

dove:

$\text{Rill, fin,vert} = \text{Sfin,vert}/\text{Slocale}$ - è il rapporto illuminante della finestratura verticale (pareti o abbaini)

$\text{Rill, fin,falda} = \text{Sfin,falda}/\text{Slocale}$ - è il rapporto illuminante della finestratura in falda

In cui :

S fin,vert è la superficie finestrata su superfici verticali.

S fin,falda è la superficie finestrata in falda.

S locale è la superficie in pianta del locale.

- Il rapporto aerante deve essere pari o superiore ad 1/10 della superficie complessiva in pianta del locale, salvo l'individuazione di soluzioni che garantiscano un efficace ricambio d'aria (ad es. ventilazione meccanica, riscontri trasversali), a giudizio del Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS, purché in ogni caso sia garantito almeno 1/16, e consentire il ricambio d'aria anche con condizioni meteorologiche sfavorevoli (pioggia, neve).

- 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.
- Eventuali aperture per lucernari del tipo a “raso” devono essere eseguite di dimensione massima di cm. 100 per 140 uguali in dimensione ed orientamento e ricavate preferibilmente nelle falde orientate a Nord e ad Est. Gli abbaini sono consentiti compatibilmente con il grado di protezione dei singoli fabbricati e con le norme di PI e dei piani attuativi interessati, conformandosi a modelli storici riscontrabili negli edifici esistenti nella zona e con l’utilizzo di materiali come da tradizione costruttiva locale. Non sono consentiti per gli edifici soggetti a restauro o con equivalente grado di protezione abbaini di alcun genere.
- Gli interventi sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali privati in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione soggetta a ristrutturazione; è consentita la monetizzazione (sulla base dei valori stabiliti con apposita deliberazione di Consiglio Comunale) nei casi in cui sia autorizzata da parte dell’Amministrazione (compatibilmente con la verifica del carico urbanistico aggiuntivo) e dimostrata l’impossibilità del reperimento.
- Siano corrisposti gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le vigenti disposizioni per le opere di nuova costruzione.

Gli interventi di recupero suddetti sono classificati dalla legge regionale n. 12/99 come ristrutturazione edilizia ai sensi dell’articolo 31 lettera d) della legge 5 agosto 1978, n. 457 (ora art. 3, comma 1, lettera d del DPR n. 380/2001).

Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l’ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse.

Per i sottotetti delle costruzioni esistenti al 31.12.1998 destinate in tutto o in parte a scopi socio-assistenziali, in funzione dell’utilizzo specifico, devono essere rispettati i requisiti delle vigenti norme, nonché le prescrizioni che saranno espresse dall’autorità sanitaria competente con riferimento agli aspetti igienico-sanitari.

11 - L’apertura di sale da gioco è subordinata al rispetto delle prescrizioni ed obblighi contenuti nel relativo Regolamento approvato dal Consiglio Comunale.

I locali delle sale giochi di cui all’art. 86, comma 1, e gli esercizi di cui all’art. 88 del TULPS dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- destinazione d’uso commerciale e collocazione dei locali al piano terra;
- distanza non inferiore a mt 500 (metri lineari) da istituti scolastici di qualsiasi grado, centri giovanili o altri istituti frequentati principalmente da giovani o strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o socio-assistenziale, luoghi di culto e caserme;
- distanza non inferiore a mt. 300 (metri lineari) dalle aree monumentali o da beni di particolare valore storico-culturale-architettonico;
- distanza non inferiore a metri 100 dalle intersezioni stradali, riducibile a metri 50 se trattasi d’intersezione tra strade locali in base alla classificazione viaria comunale. Qualora sul fronte prospiciente l’attività non sia presente disponibilità di sosta o non sia delimitato un percorso pedonale, dovranno essere apposti paletti dissuasori o altri dispositivi di dissuasione della sosta e di protezione del transito pedonale e ciclabile, previo parere dell’Ufficio Tecnico e dell’Ufficio di Polizia Locale. Tali dispositivi sono previsti anche nel caso di subingresso nell’attività. Per il raggiungimento della sala gioco, va inoltre verificata la disponibilità di apposito/i attraversamento pedonale/i nel raggio di m 100; se mancanti, dovranno essere garantiti i necessari attraversamenti pedonali realizzati senza barriere architettoniche;
- dotazione di parcheggi privati per autoveicoli a disposizione della clientela in misura non inferiore a mq. 1 per ogni mq. della superficie dell’esercizio usufruibile dal pubblico, calcolata sommando quella dedicata all’intrattenimento a quella eventualmente riservata alla somministrazione. Dovrà altresì essere garantita in aggiunta: la superficie per la sosta dei cicli in misura di uno stallo cicli per ogni stallo di sosta tramite installazione di apposita rastrelliera e la superficie per la sosta dei veicoli a motore a due ruote in misura di uno stallo per ogni stallo di sosta per autoveicoli;
- il locale sia dotato di almeno n. 2 servizi igienici separati per uomini e donne, con antibagno attrezzato di lavandini, rubinetteria a comando non manuale, distributore di sapone liquido ed asciugamani a perdere. Nel caso in cui la sala giochi abbia una superficie aperta al pubblico superiore a 150 metri quadrati, è necessario aggiungere un ulteriore servizio igienico realizzato ed

attrezzato per l'accesso delle persone diversamente abili. I servizi igienici dovranno essere provvisti d'aerazione naturale e/o artificiale;

- sia previsto un locale da adibirsi a ripostiglio per il deposito del materiale e delle attrezzature di pulizia;
- i locali rispettino la normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- sorvegliabilità dei locali ai sensi dell'art. 153 del R.D. 6 maggio 1940 n. 635;
- sia rispettata la normativa in materia d'impatto acustico.

12 - Per gli edifici esistenti in caso di necessità di adeguare gli impianti termici e/o di ventilazione, è ammessa la realizzazione di canne fumarie/di esalazione esterne da installare sui prospetti dell'edificio in posizione defilata, prolungata fino alla copertura ove sarà posizionata la torretta di espulsione. Qualora l'intervento riguardi un edificio con categorie di intervento 2 o 3, la canna fumaria/di esalazione dovrà essere in rame, da collocare in posizione defilata e senza interessare le facciate che prospettano sugli spazi pubblici. Per edifici con categoria di intervento 1 non è ammessa alcuna canna fumaria/di esalazione esterna.

13 - Nel caso di edifici fatiscenti per i quali sia necessario una immediata messa in sicurezza ai fini della pubblica incolumità e per preservare le strutture, è ammessa l'esecuzione di una copertura provvisoria da realizzarsi in lamiera (verniciata color coppo se in zona agricola o centro storico) o altro materiale che imiti la copertura in cotto, previa Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Tale copertura dovrà essere adeguata in successiva fase di ristrutturazione, alle prescrizioni del prontuario.

ART. 13 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI

1 - Gli interventi edilizi superiori a 3000 mc., in ambiti residenziali di nuova edificazione o/e di trasformazione dell'esistente, sono sempre assoggettati a preventiva approvazione di SUA.

2 - Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della potenzialità edificatoria massima consentita, salva la necessità di rispettare eventuali allineamenti con preesistenti edifici circostanti, e salvi altresì i casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato. L'edificazione globale può essere realizzata anche con più stralci esecutivi di un progetto generale nell'arco di validità del PI.

3 - Gli edifici esistenti in zone residenziali ma con destinazione d'uso in contrasto con la zona urbanistica, possono essere mantenuti allo stato attuale, essendo ammesse solamente opere di cui alle lett. a), b), c) del DPR 380/2001. Interventi di cui alla lett. d) del DPR 380/2001 saranno ammessi a condizione che venga conformata la destinazione d'uso dell'edificio alla destinazione di zona vigente, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme.

Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le seguenti destinazioni d'uso:

- esercizi commerciali di vicinato, medie strutture di vendita e pubblici esercizi;
- strutture direzionali (uffici in genere);
- attrezzature per il tempo libero (centri benessere, palestre) purché non arrechino disturbo al vicinato e siano dotate di adeguate aree a parcheggio;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo, etc.);
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona;
- attrezzature turistico-ricettive;
- sedi per associazioni culturali e religiose;
- servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Possono essere ammesse attività artigianali di servizio limitatamente al piano terra e primo, 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;
- 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 anche prima del rilascio del provvedimento edilizio. 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 per tipologia ed entità significativamente diverse da quelle prodotte da un insediamento residenziale.

Non sono ammesse le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.

ART. 14 - ZONE CENTRO STORICO

La Zona Territoriale Omogenea comprende la parte del territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono caratteri storici, architettonici, artistici, di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Il perimetro di centro storico comprende altresì alcune zone "F" per servizi ed attrezzature, per le quali si rinvia all'art. 29 delle presenti Norme.

In tali Zone si promuove il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Le destinazioni d'uso ammesse in queste aree sono:

- residenziale;
- commerciale;
- direzionale;
- artigianato di servizio;
- turistico-ricettive;
- servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

In tale zona non è possibile avvalersi della S.C.I.A. per l'esecuzione degli interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma (art. 23-bis, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001).

Tutti gli interventi dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti nel prontuario allegato sub A), ed il Responsabile del Servizio potrà richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, etc., ritenuti necessari per le valutazioni progettuali e del contesto in cui si inserisce l'intervento.

Gli IED ammessi per gli edifici o loro porzioni, sono stabiliti dal PI tramite gradi di intervento individuati nelle tavole n. 3.1 e 3.2 ed interventi puntuali.

Per gli edifici non contrassegnati da alcun grado di intervento, purché legittimi, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale. Le superfetazioni di epoca recente, qualora regolarmente legittimate, che contrastano con i valori da tutelare possono essere conservate solo se vengono rese coerenti con i caratteri degli edifici di valore.

All'interno di tali zone, sono inoltre graficamente delimitate le aree per le quali è richiesto uno SUA, fino all'approvazione del quale sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, nel rispetto comunque di quanto ammesso per il grado d'intervento.

Tutti gli interventi, salvo diverse indicazioni puntuali, devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza fuori terra massima pari mt 9,50;
- Distanza minima dai confini pari a ½ dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00;
- Distanza tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00;
- Arretramento dalle strade pari a mt 5,00.

Negli interventi puntuali vanno osservate le distanze previste nella cartografia di piano e, se non indicate, le sole disposizioni del Codice Civile.

Nell'elaborazione dei piani attuativi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza fuori terra massima dei fabbricati pari a quella degli edifici circostanti di interesse ambientale ma non superiore a 9,50 mt;
- prevedere un'analisi puntuale e specifica dei singoli fabbricati con particolare riferimento alla tutela e alla salvaguardia fisico-formale degli edifici di vecchio impianto.

Nelle zone assoggettate a SUA gli indici di edificabilità territoriale da applicare espressi in mc/mq risultano essere stabiliti dalle seguenti prescrizioni particolari:

SUA N. 10 Per tale area sono previsti i seguenti parametri:

volume massimo compreso l'esistente mc. 45.000

altezza fuori terra massima m. 9,40

destinazione Residenziale volume minimo pari al 60%

destinazione Commerciale, Direzionale, Artigianato di servizio, edifici pubblici o di interesse pubblico, ecc. volume massimo pari al 40%

L'ambito è assoggettato a Piano Particolareggiato e deve essere corredato di Analisi Filologica. Fino alla approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

SUA N. 13 Per tale area sono previsti i seguenti parametri:

Indice territoriale 0,34 mc/mq

volume massimo mc. 700

destinazione Residenziale volume minimo pari al 100%.

Le Tavole di piano indicano gli ambiti di concentrazione dei volumi e gli ambiti di concentrazione dei servizi pubblici e/o di uso pubblico; la configurazione di detti ambiti potrà essere parzialmente modificata in ragione degli stati di fatto e delle possibilità di migliorare l'organizzazione urbanistica dell'insieme.

ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)

Sono aree a destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate.

Le destinazioni d'uso per queste aree sono quelle previste all'art. 13 delle presenti norme.

In queste zone il PI si attua per IED nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità fondiaria indicato di seguito;
- distanza minima dai confini pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di mt 5,00;
- distanza tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00, salvo particolari deroghe previste dalla presente normativa;
- rapporto di copertura massimo: 40% della superficie fondiaria del lotto.

Indice di edificabilità fondiaria ed altezza fuori terra massima (H_{MAX}) per singola zona:

Zona R/1	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/2	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/3	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/4	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/5	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/6	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/7	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/8	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,50	H_{MAX} (m)	10,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/9 (vedi anche prescrizioni particolari)	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/10	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/11	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/12	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/13	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/14	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,50	H_{MAX} (m)	10,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/15	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/16	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/17	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/18	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/19	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/20	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/21	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/22	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/23	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/24	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H_{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1

Zona R/225	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,50	H _{MAX} (m)	10,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/226	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,50	H _{MAX} (m)	10,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/227	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,50	H _{MAX} (m)	10,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/228	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,50	H _{MAX} (m)	10,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/229	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,20	H _{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/230	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,20	H _{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/231	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,50	H _{MAX} (m)	10,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/232	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,50	H _{MAX} (m)	10,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/233	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,50	H _{MAX} (m)	10,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/234	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,50	H _{MAX} (m)	10,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/235	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,50	H _{MAX} (m)	10,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/236	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,50	H _{MAX} (m)	10,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/237	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,20	H _{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/238	Ind.edif.fond. (mc/mq)	0,80	H _{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/239	(vedi anche prescrizioni particolari)					
Zona R/240	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H _{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/241	Ind.edif.fond. (mc/mq)	0,80	H _{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/242	Ind.edif.fond. (mc/mq)	1,00	H _{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/243	Ind.edif.fond. (mc)	1.000	H _{MAX} (m)	6,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/244	(vedi anche prescrizioni particolari)					
Zona R/245	Ind.edif.fond. (mc)	600	H _{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1
Zona R/246	(vedi anche prescrizioni particolari)					
Zona R/246	Ind.edif.fond. (mc/mq)	Esist.	H _{MAX} (m)	7,50	Oneri tabellari della zona	C1

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'attuazione della porzione a sud della zona **R/86** è subordinata al rispetto dei limiti all'edificazione riportati nella scheda E117.

L'attuazione della zona **R/239** è subordinata all'avvenuta cessione della corrispondente fascia di 10 m di profondità lungo il Torrente Chiavone, individuata in cartografia come "Area per attrezzature parco e per il gioco e lo sport".

Per la zona **R/244** è prescritto l'accesso al lotto da sud con obbligo di dimostrarne il pieno diritto preliminarmente all'attuazione.

Per la zona **R/246** si confermano solamente i volumi esistenti e con scheda puntuale di trasferimento di volume **E121** si regola l'auspicata riduzione del fabbricato pluripiano su via Roma.

Per le zone R32-33-34-35-38-39-42-43-45-46-47-48-50-54-56-57-58-59-62-63-65-66-67-68-69-70-74-75-76-77-79-84-85-87-90-91-96-108, fino al primo adeguamento degli oneri tabellari, successivo all'approvazione del primo PI, saranno applicati gli oneri tabellari per le zone B mentre per le restanti dovranno essere applicati quelli previsti per le zone C1.

ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)

L'edificazione in queste aree è subordinata alla preventiva approvazione di un SUA e/o soggette alla normativa del relativo PEC (Piano Esecutivo Confermato) e nel rispetto delle prescrizioni definite nel presente articolo.

Altezza fuori terra massima dei fabbricati non superiore a mt 7,50;

Distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00;

Distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00, salvo diverse previsioni del SUA in conformità alla presente normativa;

Le destinazioni d'uso per queste aree sono quelle previste all'art. 13 delle presenti norme.

Gli indici di edificabilità territoriale, espressi in mc/mq da applicare risultano essere:

Zona SUA 2	Ind.edif.terr. mc/mq	0,85
Zona SUA 3	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 6	Volume massimo mc	1.074
Zona SUA 45	Ind.edif.terr. mc/mq	0,50
Zona SUA 59	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00
Zona SUA 60	Ind.edif.terr. mc/mq	1,00

Lo schema relativo all'organizzazione della viabilità e degli spazi pubblici eventualmente riportate nelle tavole di PI può essere modificato dal SUA fermi restando i criteri informativi fondamentali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Tutte le aree a standard di piano individuate o da individuare devono essere cedute in forma gratuita e/o vincolate ad uso pubblico e non concorreranno allo scomputo degli oneri salvo diversa prescrizione particolare per la singola zona.

In tutti gli ambiti vige il criterio di perequazione, e la volumetria assegnata è relativa a tutto l'ambito assoggettato a SUA comprensivo delle aree a standard indicate al loro interno; per il calcolo della volumetria complessiva realizzabile nell'ambito si applica l'indice territoriale alla sola parte non individuata a standard.

SUA N. 2 Deve essere prevista, con oneri a carico del lottizzante, e senza possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione, la sistemazione idraulica dell'asta terminale del Torrente Chiavone Bianco dalla proprietà fino al ponte a sud. Al fine della valutazione ed impostazione della sistemazione del Torrente Chiavone Bianco, l'approvazione dello strumento urbanistico e la relativa pratica andrà inoltrata per il parere al Genio Civile.

Deve essere previsto l'ampliamento della carreggiata stradale esistente. Dovranno altresì essere individuati in aggiunta gli standard a parcheggio, in conformità alla presente normativa (8 mq/abitante), all'interno della parte edificabile. L'edificazione dovrà rispettare una distanza minima di mt. 20,00 dal Torrente.

SUA N. 3 Devono essere reperite aree minime per standard pari a 27 mq/abitante oltre a mq. aggiuntivi 1000 a servizi.

SUA N. 6 Per tale area tutti gli standard, primari e secondari sono individuati nell'area a standard di cui dovrà essere prevista la cessione gratuita e/o il vincolo ad uso pubblico. Il valore delle opere potrà concorrere allo scomputo degli oneri primari e secondari.

Sono previsti i seguenti parametri:

volume massimo 1.074 mc

altezza fuori terra massima 7,00 m

destinazione d'uso e caratteri tipologici delle zone "R" residenziali

sagoma edificio di categoria 4 riportata nella scheda E118 secondo l'art. 10 delle NTO

la convenzione di piano dovrà prevedere a carico del lottizzante l'onere della manutenzione dell'area a standard parco pubblico.

Lo Strumento Urbanistico Attuativo dovrà contenere il Piano Ambientale previsto dall'art. 27 della L.R. n. 40/84 e dovrà prevedere la sistemazione sia dell'area a standard sia dell'area di contesto figurativo, seguendo lo schema indicativo riportato nella scheda E118. In particolare il piano dovrà prevedere:

- la sistemazione ed il miglioramento ambientale dell'assetto dell'area con interventi di pulizia ed eliminazione delle sterpaglie, il mantenimento delle piantumazioni esistenti di valore e la messa a dimora di essenze autoctone, così da creare nel complesso un polmone verde di dimensioni significative;

- la stabilizzazione dei versanti;

- la realizzazione di percorsi attrezzati in terra battuta e/o con materiali di sottofondo con finitura idonea al contesto (stabilizzato, acciottolato, ecc.).

SUA N. 45 Per tale area tutti gli standard, primari e secondari sono individuati nell'area a standard di 700 mq. circa di cui dovrà essere prevista la cessione gratuita e/o il vincolo ad uso pubblico. Il valore delle sole opere realizzate concorrerà allo scomputo degli oneri primari e secondari.

SUA N. 59 Per tale area tutti gli standard, primari e secondari esclusi quelli a parcheggio sono individuati nell'area a standard di cui dovrà essere prevista la cessione gratuita e/o il vincolo ad uso pubblico. Il valore delle opere potrà concorrere allo scomputo degli oneri primari e secondari. Si dovranno prevedere appositi accorgimenti anche con movimenti di terra finalizzati a realizzare uno schermo naturale verso via Chizzalunga atto ad abbattere l'inquinamento acustico.

ART. 17 - ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO

In tali zone sono ammesse, oltre alle attività industriali e artigianali, compresi gli uffici aziendali, i laboratori di ricerca, i magazzini, le autorimesse, le mense, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, l'alloggio per il proprietario o per il personale di custodia, le seguenti attività:

- Artigianato di servizio;
- Attività commerciali all'ingrosso;
- Attività turistico ricettive;
- Palestre, locali per lo spettacolo ed il tempo libero e simili destinazioni;
- Rivendite di automezzi;
- Commercio di materiali e manufatti per l'edilizia;
- Esercizi della somministrazione di alimenti e bevande;
- Attività direzionali;
- Atelier di moda;
- Strutture pubbliche o similari di interesse pubblico (musei, etc.);
- Esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

L'alloggio del proprietario/custode, non può essere superiore a mc 500 per unità produttiva e a condizione che la superficie produttiva sia superiore a 400 mq..

In tali zone devono essere rispettati i seguenti parametri:

- Il rapporto di copertura non dovrà superare il 60% della superficie del lotto.
- Altezza fuori terra massima mt 10; possono superare i mt 10 solo gli impianti tecnologici che si rendano indispensabili per l'attività.
- Distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00.
- Distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00, riconducibili a m. 5,00 nel caso in cui gli edifici facciano parte della stessa unità produttiva e sorgano sullo stesso lotto, salvo diverse previsioni del SUA in conformità alla presente normativa.
- Distanza minima dalle strade 10,00.

Tutte le zone sono assoggettate a IED salvo le zone di espansione individuate con apposito perimetro di Obbligo SUA per le quali dovrà essere redatto apposito SUA.

È consentita la realizzazione di tettoie a confine del lotto purché queste siano a sbalzo, ad unica falda (o a capanna nel caso di costruzioni in aderenza) avente altezza di gronda costante e non superiore a mt 2,50 e altezza all'estradosso non superiore a m. 2,99; queste strutture non rientrano nel computo degli indici di zona.

Nel caso di tettoie di due attività confinanti sarà obbligo realizzarle accostate nel senso della linea di colmo, con uguale pendenza delle falde e con gli stessi materiali. Se una delle due è già esistente, l'altra dovrà adeguarvisi.

In caso di fabbricati produttivi costituiti da più unità produttive, ognuna di queste dovrà disporre di una quota di parcheggio interno al lotto nella misura prevista dalla normativa vigente.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Prod. N. 1 in località "Turra", una fascia di terreno della larghezza di m. 10 di verde privato, piantumata con filari di piante di alto fusto (preferibilmente ciliegi, pianta tipica del luogo), dovrà essere prevista lungo il lato sud a demarcazione della zona produttiva con la campagna; la stessa fascia di terreno, dovrà collegare come un piano inclinato, il piano campagna della zona agricola a sud, con l'area edificabile, onde evitare la costruzione di muri di sostegno e/o di contenimento di terreno, dovuto a quote diverse; la nuova edificazione lungo il lato ovest dovrà rispettare l'allineamento sud nord con gli

edifici esistenti; l'area scoperta verso ovest, compresa tra il corso d'acqua ed il limite di m. 10 dall'allineamento di cui sopra, dovrà essere destinata a verde privato; lungo il corso d'acqua dovranno essere salvaguardate le piantumazioni autoctone esistenti. Una percentuale non inferiore al 3% della superficie coperta deve essere adibita a museo; tale percentuale e condizione devono essere soddisfatte in sede di richiesta della prima concessione edilizia per ampliamento successiva all'assunzione della presente variante parziale al P.R.G.

Lungo il perimetro della zona produttiva confinante con il territorio aperto dovrà essere prevista una fascia di rispetto, opportunamente alberata, tale da limitare la vista degli edifici dall'immediato intorno. I nuovi volumi produttivi devono essere edificati nella fascia più a sud, in modo da mantenere una zona cuscinetto tra le diverse destinazioni urbanistiche. È comunque ammessa l'edificazione, in prossimità del confine con il Comune di Mason, di edifici produttivi purché le attività non siano fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano livelli di rumorosità normali e tollerabili a giudizio dell'ULSS.

Prod 6 (area Cantina Sociale B. Bartolomeo)

In tale area è consentito unicamente l'uso agroalimentare.

Prod. N. 8-9-10-12-13-14-15-20 e PEC prod n. 3

È consentita la realizzazione di costruzioni interrato fino ad un max. del 70% della superficie del lotto.

Per essere considerate interrato, le costruzioni devono avere le pareti perimetrali a contatto del terreno con la sola eccezione del tratto di parete interessato dall'accesso. Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, anche con griglie. È vietata la residenza mentre sono ammesse le destinazioni produttive e di servizio purché esistano i requisiti igienico-sanitari prescritti.

Presi come riferimento il piano naturale del terreno circostante l'edificio (piano di campagna per la situazione dei fabbricati in zona pianeggiante; piani naturali del terreno per fabbricati in zona non pianeggiante) ed il piano orizzontale contenente la faccia inferiore del solaio di copertura del locale in esame, si definisce:

- locale interrato quello ove la differenza (H) fra il piano orizzontale contenente la faccia interna del solaio di copertura e il/i piano/i naturale/i del terreno è inferiore a m. 1,00;
- locale seminterrato quello ove la differenza (H) è compresa fra m. 1,01 e m. 1,60;
- locale assimilabile ai fuori terra, quel locale ove la differenza (H) è maggiore di m. 1,60.

L'utilizzo di locali interrati e seminterrati è ammissibile purché gli stessi siano complementari ad attività svolte in prevalenza in locali fuori terra o assimilabili, gli addetti non vi debbano permanere in modo continuativo durante il loro orario di lavoro ed abbiano le seguenti caratteristiche strutturali:

- altezza libera interna non inferiore a m. 3 (esclusi i depositi);
- illuminazione e ventilazione con le caratteristiche prescritte per la specifica destinazione d'uso. Deve comunque essere assicurata una superficie apribile non inferiore ad 1/100 di quella di calpestio comunicante con l'esterno tramite finestre oppure fori, canne di ventilazione, collocati nel terzo superiore delle pareti e distribuiti su almeno due di esse;
- pavimento separato dal suolo mediante un vespaio ventilato di altezza non inferiore a m. 0,50 e almeno 1 m. più elevato del livello massimo delle acque di falda;
- muri perimetrali addossati al terreno protetti con intercapedine vuota ventilata, larga almeno 15-25 cm., e profonda 15-20 cm. oltre la soglia inferiore del pavimento;
- adeguato isolamento termico in modo che la temperatura di superficie delle pareti e del pavimento risulti omogenea e tale da non pregiudicare il benessere termico degli occupanti.

Per i locali assimilabili fuori terra, fatto salvo il rispetto dei requisiti generali e di isolamento del pavimento e dei muri perimetrali, non sono previste le limitazioni d'uso indicate per gli interrati e seminterrati.

Le costruzioni interrato non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità solo quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale e non emergano dal suolo. Non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; dalle strade interne alle zone produttive devono distare almeno tre metri salvo l'allineamento con edifici già esistenti a distanza inferiore, dal viale dell'Artigianato devono distare almeno 10 metri. Dall'unghia esterna dell'argine delle rogge è prescritta una distanza minima di m. 10.

Pendenze delle rampe scivolo di accesso ai locali interrati massimo 20%.

Con apposito progetto il Comune definirà gli interventi necessari al recupero funzionale del viale dell'Artigianato con riferimento al duplice ruolo di strada di accesso alle aree produttive e di viabilità di collegamento intercomunale di interesse provinciale.

Il progetto dovrà prevedere la sistemazione organica degli accessi esistenti attraverso la realizzazione di opere che garantiscano la sicurezza della circolazione.

Fino alla approvazione del progetto il Comune non potrà consentire la realizzazione di nuovi accessi carrabili al Viale dell'Artigianato se non in presenza di opportune canalizzazioni o di altre opere che consentano l'accesso in condizioni di sicurezza.

Prod 19

In tale area è consentito unicamente l'uso agroalimentare.

Prod 20

L'edificio dotato di categoria di intervento 3 nella scheda E083 è oggetto dell'accordo n. 2 riportato nell'allegato sub B) alle presenti norme.

Prod 22

In tale area sono ammesse destinazioni commerciali per sole strutture di vicinato.

Prod 27

Nell'area, è consentito unicamente l'uso produttivo connesso con attività estrattiva con superficie coperta di massimo 10%. Le nuove costruzioni realizzabili in base all'indice di cui sopra, dovranno essere in adiacenza a fabbricati esistenti o a distanza non superiore a m. 10 dagli stessi. Sono altresì ammessi depositi di materiali inerti all'aperto con altezza massima dei cumuli pari a 10 m.

SUA Prod N. 6

L'attuazione è subordinata alla realizzazione fuori ambito di una viabilità di accesso adeguata, integrata al percorso ciclo-pedonale comunale.

SUA Prod N. 7

La previsione urbanistica è oggetto di accordo tra soggetti pubblici e privati n. 4 riportato all'allegato sub B), il quale ne definisce caratteri dimensionali e tipologici.

A perfezionamento ed integrazione dei caratteri dell'intervento descritti nell'accordo si prescrive:

- la realizzazione di una fascia verde piantumata all'interno della proprietà privata di almeno 10 m di larghezza media al margine orientale dell'area di intervento verso la Roggia di Breganze e il molino Micheletto;
- la realizzazione di una piantumazione alberata al margine settentrionale dell'area di intervento lungo la strada del Mulino in area privata, senza impegnare il Comune nelle future manutenzioni.

L'attuazione dell'intervento è inoltre subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui al parere motivato della COMMISSIONE REGIONALE VAS - AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA n. 2 del 23.01.2018 relativo alla "Verifica di Assoggettabilità alla Variante n. 1 al secondo PI. Comune di Breganze" che riporta alcune prescrizioni condizionanti:

- devono essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP e dagli studi specialistici prodotti in data 12.01.2018;
- devono essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni dei pareri delle Autorità Ambientali consultate;
- devono essere recepite le seguenti prescrizioni VInCA:
 - di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate: *Himantoglossum adriaticum*, *Cerambyx cerdo*, *Zerynthia polyxena*, *Triturus carnifex*, *Bombina variegata*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Rana dalmatina*, *Rana latastei*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Podarcis siculus*, *Hierophis viridiflavus*, *Coronella austriaca*, *Zamenis longissimus*, *Natrix tessellata*, *Pernis apivorus*, *Caprimulgus europaeus*, *Calandrella brachydactyla*, *Sylvia nisoria*, *Lanius collurio*, *Emberiza hortulana*;
 - di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o

nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;

- di verificare e documentare, per il tramite del Comune di Breganze, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

Il parere della Commissione Regionale VAS e tutta la documentazione di riferimento richiamata viene dunque a far necessariamente parte del PI e sarà pertanto riportata nel Quadro Conoscitivo aggiornato di PRC.

ART. 18 - ZONE COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO E TURISTICO RICETTIVE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE

Nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse, oltre alle attività commerciali, direzionali, artigianato di servizio, turistico ricettivo, le seguenti attività:

- palestre, locali per lo spettacolo ed il tempo libero e simili destinazioni;
- esercizi pubblici.

È ammesso l'alloggio del proprietario/custode, la cui cubatura non può essere superiore a mc. 500 per unità produttiva e a condizione che la superficie produttiva sia superiore a 400 mq.

In tali zone devono essere rispettate le disposizioni seguenti:

- Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie fondiaria.
- Altezza fuori terra massima del fabbricato: 10 m.
- Distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00.
- Distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00, salvo diverse disposizioni della presente normativa.

Tutte le zone sono assoggettate a IED salvo le zone di espansione individuate con apposito perimetro di Obbligo SUA per le quali dovrà essere redatto apposito SUA.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

SUA Comm N. 2

La previsione urbanistica è oggetto di accordo tra soggetti pubblici e privati n. 3 riportato all'allegato sub B), il quale ne definisce caratteri dimensionali e tipologici. Le pensiline a sbalzo, qualificanti i prospetti lungo la viabilità pubblica, come proposte nelle schede allegate all'accordo non concorrono al computo della superficie coperta e del volume.

ART. 19 - NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE "E"

La normativa riportata nel presente articolo non è applicabile all'interno degli ambiti dei nuclei e contrade definito dall'art. 20 delle presenti norme.

Gli interventi edilizi ammessi sono i seguenti:

- interventi ammessi nelle zone agricole come disciplinate dalla L.R. 11/2004;
- interventi puntuali definiti nella cartografia di piano e dall'art. 22 della presente normativa;
- gli interventi sugli edifici schedati secondo i gradi di intervento stabiliti dalla presente normativa;
- gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3, primo comma, del DPR n. 380/2001, fatte salve le specifiche previsioni di gradi d'intervento riportati nelle schede di PI;
- interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici (anche con l'utilizzo delle norme di deroga previste dalla presente normativa);
- interventi di adeguamento a normative di settore nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi finalizzati alla tutela del patrimonio storico ambientale (schede edifici);
- la realizzazione di serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione;
- gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99, per le attività ortoflorovivaistiche; oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004;
- interventi di ricettività turistica all'aria aperta connesse all'azienda agricola;
- interventi per creazione di reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
- interventi per attività pubbliche o di interesse pubblico;

- piscine scoperte in prossimità degli edifici esistenti (posti in zona agricola) e nel rispetto della morfologia del terreno;

- gli interventi edilizi in funzione dell'azienda agricola destinati a strutture agricolo-produttive e nuove case di abitazione realizzabili mediante la redazione di Piani Aziendali con le modalità definite dalla Legge regionale vigente in materia;

- per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PI e che non risultano schedate con categorie di intervento 1, 2, 3, ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione con ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario.

Sono ammesse le recinzioni di fondi agricoli solo se realizzate con siepi, palizzate in legno, rete metallica plastificata di colore verde, con altezza non superiore a mt. 1,75, sorretta da pali in legno e/o paline metalliche, infissi direttamente nel terreno o eventualmente ancorati in un plinto di calcestruzzo prefabbricato per recinzioni non emergente dal suolo; non è ammesso nessun cordolo.

Sono inoltre ammessi, per una sola volta, i seguenti interventi che non possono essere tra loro cumulati, neppure con presenza di frazionamenti successivi:

- per le case di abitazione esistenti alla data di approvazione del PATI, che non siano state generate da ampliamento realizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 o dalla L.R. 11/2004 o che non siano state oggetto di condono per nuova edificazione o cambio d'uso a residenza, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di 1200 mc. compreso l'esistente, utilizzando solamente l'eventuale parte rustica esistente contigua;

- per le case di abitazione esistenti alla data di approvazione del PATI, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di 800 mc. compreso l'esistente, ampliabili di ulteriori 200 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 mc.

È ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Tali manufatti dovranno avere la copertura inclinata ad una o due falde, altezza massima utile di mt. 3,00, aggetti della copertura non superiore a cm. 100, una superficie massima di 15,00 mq., distanza minima dai confini mt. 5,00, dalle strade mt. 20,00, mt. 20 dai fabbricati residenziali nel caso che il manufatto sia per ricovero di animali e mt. 10 nel caso di ricovero attrezzi. Sia la struttura che il rivestimento esterno devono essere in legno (tavolato di legno non coibentato); la copertura può essere in legno o in coppi tradizionali o ondulati color rosso coppo, mentre la pavimentazione interna deve essere in terreno naturale o stabilizzato, ammettendo la posa di pavimentazioni facilmente rimovibili esclusivamente per motivate necessità igienico-sanitarie. L'esecuzione è soggetta alla preventiva presentazione di segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22 DPR 380/2001.

È ammessa la realizzazione di box per il ricovero di cavalli (max n. 2 cavalli), a condizione che tali strutture non si configurino come allevamenti, siano realizzate in legno, siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità. Tali box dovranno avere la copertura inclinata ad una o due falde, superficie massima di mq. 15,00, altezza massima utile di m. 3,00, aggetti della copertura non superiori a cm. 100, rispettare le distanze minime dai confini di m. 25,00 (salvo accordo tra confinanti), dalle strade di m. 20,00, dalle abitazioni di terzi e dalle zone A, R e F di m. 25,00. Sono fatte salve le eventuali diverse previsioni puntuali riportate sulla cartografia di PI;

- si recepiscono le norme in merito ai recinti destinati alla movimentazione degli equidi. I recinti possono essere coperti con tensostrutture o strutture similari purché amovibili secondo le caratteristiche tecnico-costruttive nonché i limiti temporali di utilizzo stabiliti dalla Giunta Regionale (DGR n. 2024 del 30/12/2019). Tali strutture dovranno comunque rispettare le distanze minime previste dagli allevamenti di cui all'art. 11.12 delle presenti NTO.

La nuova edificazione di annessi e fabbricati inerenti all'attività agro-silvo-pastorale, è vietata su porzioni di terreno con pendenza maggiore al 30%, che non siano già servite da viabilità di accesso.

La nuova edificazione di annessi e fabbricati inerenti all'attività agro-silvo-pastorale dovrà avere forme semplici con copertura prevalentemente a falde inclinate. Eventuali elementi strutturali o paramenti di tamponamento di prefabbricazione industriale non dovranno essere rilevabili dai prospetti esterni.

Tutte le nuove edificazioni, gli ampliamenti o ristrutturazioni, ad eccezione degli interventi inerenti gli annessi o fabbricati inerenti all'attività agro-silvo-pastorale, dovranno sottostare al prontuario allegato sub A) alle presenti norme.

Tutti i cambi di destinazione d'uso devono prevedere la verifica che le diverse destinazioni conseguenti risultino compatibili tra di loro e rispetto al contesto circostante.

Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- turistico ricettive ai sensi della L.R. 33/2002 e s.m.i., ove puntualmente precisato negli elaborati grafici;
- attività di florovivaista nel rispetto della L.R. n. 19/99.

PARAMETRI EDILIZI:

1 - Per i fabbricati ad uso abitazione:

- altezza fuori terra massima (con il limite di n. 2 piani fuori terra) ml 7,50
- distanza minima dai confini ml 5,00
- distanza tra fabbricati ad uso abitazione, quando non siano in aderenza ml 10,00
- distanza minima dalle strade quando non sia oggetto di specifica indicazione ml 20,00

2 - Per gli annessi rustici destinati alla conduzione del fondo:

- altezza fuori terra massima ml 6,00, aumentabile a ml 7,50 esclusivamente in caso di presenza di copertura a falde inclinate
- distanza minima dai confini, salvo accordo tra confinanti:
 - a) per stalle e ricoveri per animali ml 25,00
 - b) per fienili e ricoveri attrezzi ml 10,00
- distanza minima dalle strade salvo indicazione puntuale ml 20,00

3 - Per la realizzazione di strutture agricole produttive deve essere rispettato l'art. 11.12.

ART. 20 - NUCLEI INSEDIATI E CONTRADE INDIVIDUATE AI SENSI DELL'ART. 21 DEL PATI

Sono porzioni di aree agricole connotate dalla presenza di aggregazioni edilizie in cui prevale la tipologia rurale, aventi ridotta o carente urbanizzazione primaria. In tali zone è necessario procedere al recupero del patrimonio edilizio esistente od al riordino urbanistico, mediante interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, per la residenza della popolazione originaria. Al loro interno non valgono quindi le disposizioni del D.M. 01/04/1968 relativamente alle fasce di rispetto stradale delle ZTO "E".

In tali ambiti sono consentiti i seguenti interventi, sempre fatte salve le specifiche previsioni per gli edifici con i gradi d'intervento riportati nelle schede di PI:

- gli interventi puntuali anche di nuova edificazione definiti dalle tavole di piano;
- gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi previsti dalla presente normativa;
- i cambi d'uso da destinazione agricola a residenziale, valorizzazione dei prodotti tipici, strutture connesse al turismo rurale;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione diversa da quella residenziale solo per gli edifici appositamente individuati;
- gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004.
- per le case di abitazione esistenti alla data di approvazione del PATI, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di 800 mc. compreso l'esistente, ampliabili di ulteriori 200 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 mc.

Sono altresì ammesse nelle zone interne a tali nuclei, appositamente individuate per l'applicazione degli indici fondiari, interventi residenziali con IED nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00;
- distanza tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00, salvo particolari deroghe previste dalla presente normativa;
- rapporto di copertura massimo: 40% della superficie fondiaria del lotto;
- altezza fuori terra massima m. 7,50.

- Indice di edificabilità fondiaria per la singola zona residenziale:

ZONE N 02 Ind.edif.fond. mc/mq = 1,00

ZONE N 04 Ind.edif.fond. mc/mq = 1,00

ZONE N 07 Ind.edif.fond. mc/mq = 1,00

ZONE N 09 Ind.edif.fond. mc/mq = 1,00

ZONE N 10 Ind.edif.fond. mc/mq = 1,00

ZONE N 11 Ind.edif.fond. mc/mq = 1,00

Sono altresì ammesse nelle zone interne a tali nuclei, appositamente individuate per l'applicazione degli indici fondiari, interventi produttivi - artigianali con IED nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00;
- distanza tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00, salvo particolari deroghe previste dalla presente normativa;
- rapporto di copertura massimo per le zone produttive: 50% della superficie fondiaria del lotto;
- altezza fuori terra massima m. 7,50.

Tutti gli interventi assoggettati a grado 4 acquisiscono la destinazione residenziale salvo diversa indicazione puntuale.

Tutte le nuove edificazioni, gli ampliamenti o ristrutturazioni, dovranno sottostare al prontuario allegato sub A) alle presenti norme, ad eccezione delle zone residenziali interne ai nuclei soggette ad indice e le zone produttive interne ai nuclei soggette a rapporto di copertura fondiario.

Per i parcheggi da reperire a servizio di attività diverse da quelle agricole e residenziali si dovrà redigere apposito progetto di mitigazione ambientale.

Per le attività commerciali e direzionali eventualmente ammesse, gli standard andranno conferiti conformemente alle leggi vigenti in materia.

Gli edifici esistenti, dotati di apposita scheda, in cui sia previsto il cambio d'uso sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale, nonché delle infrastrutture per l'urbanizzazione e mobilità.

ART. 21 - ZONE AGRICOLE DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSAZIONE

Nelle zone agricole di ammortizzazione sono ammessi gli interventi previsti per le zone agricole, con le seguenti esclusioni:

- a) la realizzazione e l'ampliamento di serre fisse, di cui all'art. 44 comma 6 della L.R. 11/2004;
- b) la realizzazione e l'ampliamento di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, di cui all'art. 44 commi 8 e 9 della L.R. 11/2004;
- c) apertura o ampliamento di cave e discariche.

ART. 22 - PREVISIONI PUNTUALI DI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN ZONA AGRICOLA

Gli edifici esistenti in zona agricola individuati nella tavola di PI con apposito simbolo possono essere trasformati, limitatamente alla cubatura esistente, e destinati ad uso residenziale, se non specificato diversamente nei commi successivi, mediante IED.

Per tutti gli edifici indicati con apposita scheda:

- l'altezza fuori terra massima, se non precisata nella scheda, non può superare quella esistente a meno che non si renda necessario un aumento igienico-funzionale previsto dalle presenti norme;
- gli spazi esterni ed eventuali scivoli dovranno essere inseriti nel contesto ambientale e potranno essere vietati in particolari condizioni orografiche - ambientali;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale solo per gli edifici appositamente individuati e che le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente.

Tutti gli interventi assoggettati a grado 4 acquisiscono la destinazione residenziale salvo diversa indicazione puntuale.

ART. 23 - NORME PER I CONTESTI FIGURATIVI

Il PI individua nella tavola di piano i contesti figurativi, intesi come ambiti di insieme ad interesse paesaggistico a tutela dell'immagine identificativa del territorio, degli edifici o insiemi di grande valore architettonico, dei percorsi che vi sono connessi, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato.

In tali ambiti:

- è vietato l'introduzione di essenze non pertinenti e si devono mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- il colore delle facciate e dei manufatti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo con colori tenui e previa valutazione da parte dell'Ufficio;
- è vietato l'inserimento di cartellonistiche pubblicitarie, infrastrutture tecnologiche (elettroradiatori, impianti di telefonia mobile, ecc.) che deturpano il contesto rovinando irrimediabilmente l'immagine dello stesso, ed elementi che motivatamente non si ritengano consoni allo stesso.

Il contesto figurativo ha la finalità di conservare la volumetria esistente e il rapporto tra superficie coperta e superficie libera.

In area a contesto figurativo sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d), art. 3, comma 1, del D.Lgs. 380/01 e non vi possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti, se non previsti come interventi puntuali negli elaborati cartografici di piano.

Per le case di abitazione esistenti alla data di approvazione del PATI, che non siano state generate da ampliamento realizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 o dalla L.R. 11/2004 o che non siano state oggetto di condono per nuova edificazione o cambio d'uso a residenza, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di 1200 mc. compreso l'esistente, utilizzando solamente l'eventuale parte rustica esistente contigua.

Sono ammesse le recinzioni solo se realizzate con siepi o palizzate in legno con eventuale inserimento di rete metallica plastificata.

In tali aree possono essere individuate aree a standard, purché non comportanti la realizzazione di volumi fuori terra e non rechino pregiudizio all'ambito tutelato.

I parametri relativi alle distanze minime dai confini, dalle strade, tra fabbricati e all'altezza fuori terra massima, sono quelli previsti all'art. 19 per le zone agricole.

Tutte le nuove edificazioni, gli ampliamenti o ristrutturazioni, dovranno sottostare al prontuario allegato sub A) alle presenti norme.

Vengono a far parte del presente tessuto urbanistico anche le aree private di edificabilità di scala urbana, sia originate da specifiche richieste dei proprietari ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4, sia esito di pianificazione conservativa di ambiti urbani già soggetti a SUA, decaduti ai sensi dell'art. 18 comma 7 della LR 11/04.

Per gli ambiti di minore estensione è prescritta la cura del verde con possibilità di pratica agricola, purché compatibile con l'immediato contesto insediato.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La scheda E040 è relativa al complesso edilizio di Villa Savardo.

Per tutti gli immobili interni all'area di pertinenza evidenziata sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti: attività socio-assistenziali, sedi culturali e religiose, servizi pubblici e/o di interesse pubblico, attrezzature scolastiche, residenziale, modeste attrezzature turistico-ricettive in ogni caso mai prevalenti sulla cubatura complessiva, piccoli laboratori artigianali.

All'interno di tale area sono ammessi i parcheggi di pertinenza delle attività, nel rispetto dell'utilizzo di materiali compatibili con la zona.

ART. 24 - INDIRIZZI E CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI DI INTERESSE COMUNALE

Il PI identifica nella tavola di piano ambiti nei quali realizzare parchi e riserve naturali di interesse comunale ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 40/84.

In tali ambiti si dovrà procedere all'individuazione del parco con apposito PP che dovrà:

- definire, per ciascun ambito, le caratteristiche morfologiche e funzionali, nonché le tipologie delle attrezzature da realizzarvi, perseguendo il mantenimento dei sistemi ripariali e ove necessario, il ripristino di alberi, arbusti e siepi di specie autoctone;
- definire gli interventi consentiti per gli edifici e le strutture esistenti all'interno dei parchi in conformità alla presente normativa.

Negli ambiti oggetto del presente articolo sono altresì consentiti:

- limitati lavori di miglioria fondiaria, purché realizzati nel rispetto degli obiettivi di tutela elencati nelle presenti norme e con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modifichino il regime idraulico delle acque, o l'assetto idrogeologico o determinino una alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni;
- parcheggi che dovranno comunque essere piantumati e realizzati lungo i margini degli ambiti soggetti a parco;
- edifici di riconosciuto interesse pubblico e comunque non si potrà utilizzare una superficie coperta superiore allo 0,5 % dell'ambito di parco. Per gli edifici all'interno del parco soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, si potrà utilizzare il credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme;
- spazi attrezzati per la sosta e la ricreazione, dotati di attrezzature di ristoro e per il tempo libero, inserite nel contesto dei parchi urbani.

Ai Parchi di interesse locale, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla L.R. 40/84.

TITOLO V - TUTELA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO

ART. 25 - TUTELA DEL PAESAGGIO

La tutela e conservazione del paesaggio, in quanto difesa del patrimonio pubblico, è compito dell'Ente Comunale, l'Amministrazione Comunale potrà pertanto porre in atto tutti quei provvedimenti atti a tutelare il bene ambientale inteso nel senso più vasto.

Le strade e i sentieri riscontrabili sulle mappe catastali e di proprietà pubblica sono patrimonio della collettività anche se non più funzionali alla circolazione e pertanto dovranno essere mantenuti in condizioni tali da essere percorribili. È fatto divieto a chiunque di ostruirle anche mediante piantumazione. Il proprietario del fondo attiguo dovrà mantenere in buone condizioni l'eventuale muro di contenimento al fine di evitare il franamento ed in caso di deterioramento dovrà ripristinare lo stesso secondo le caratteristiche originarie e le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

I muri di contenimento del terreno sia a valle che a monte di strade sia pubbliche che private in zona collinare dovranno essere mantenuti nella loro immagine originaria. In caso di allargamenti o sistemazioni che richiedessero la demolizione del muro, questo dovrà essere ricostruito con gli stessi o analoghi materiali. Nel caso che situazioni geologiche particolari richiedessero la costruzione di più solide murature in calcestruzzo, queste dovranno essere rivestite all'esterno dagli stessi materiali con cui sono realizzati i muri circostanti o comunque tipici della zona. Le murature esistenti realizzate in calcestruzzo a vista e laddove la loro presenza contrasti con l'immagine generale dell'ambiente, dovranno essere mascherate con essenze rampicanti sempreverdi.

Nella messa a dimora di piantumazioni arboree si consiglia ovunque la scelta di essenze locali autoctone.

ART. 26 - NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE

Nella redazione di nuovi interventi edilizi con l'obiettivo della tutela e riqualificazione ambientale, si auspica che tutti i nuovi edifici conseguano un'elevata classe energetica per quanto riguarda il fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento e acqua calda sanitaria.

ART. 27 - CRITERI PER IL RISANAMENTO DELL'ARIA E LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO, LUMINOSO, ACUSTICO ED ELETTROMAGNETICO

INQUINAMENTO ATMOSFERICO:

Per favorire la riduzione dell'inquinamento si dovrà attenersi alle seguenti indicazioni:

- nella progettazione di SUA, vanno previste barriere vegetali, al fine di limitare la diffusione delle polveri totali, di essenze arboree autoctone;
- la tipologia urbana ed edilizia dovrà permettere la ventilazione naturale degli edifici;
- negli impianti tecnologici degli edifici devono essere privilegiati sistemi ad alta efficienza energetica e che minimizzino le emissioni in atmosfera.

Nei nuovi insediamenti gli elettrodotti vanno interrati e solo quando questo non sia possibile vanno assicurate delle fasce di ambientazione per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico.

INQUINAMENTO ACUSTICO:

All'interno di ambiti di trasformazione o riqualificazione per i quali la VAS o la zonizzazione acustica segnalino situazioni di incompatibilità, in fase di pianificazione attuativa, deve essere garantita la realizzazione di fasce a verde piantumato di mitigazione e ambientazione nei 20 m di prossimità alle funzioni incompatibili.

Si ricorda l'applicazione delle fasce di rispetto previste dal piano di classificazione acustica approvato. Tale valutazione va fatta attraverso una analisi "preventiva" di clima acustico da depositare prima del rilascio del Provvedimento edilizio. Inoltre, al momento dell'inizio attività la ditta dovrà produrre adeguata documentazione atta a verificare la conformità al Piano stesso.

Anche la pianificazione attuativa di ambiti da trasformare e riqualificare deve essere accompagnata da una documentazione previsionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica

dell'insediamento con il contesto, tenendo conto anche delle infrastrutture per la mobilità interne o esterne al comparto attuativo.

Nella progettazione degli insediamenti si dovrà perseguire il raggiungimento del clima acustico idoneo principalmente attraverso una corretta organizzazione dell'insediamento e localizzazione degli usi e degli edifici.

Gli interventi di mitigazione, quali ad esempio i terrapieni integrati da impianti vegetali o le eventuali barriere, dovranno in ogni caso essere adeguatamente progettati dal punto di vista dell'inserimento architettonico paesaggistico e realizzati prima dell'utilizzazione degli insediamenti.

INQUINAMENTO LUMINOSO:

Per quanto riguarda le norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici, va applicata la Legge Regionale 7 agosto 2009, n. 17.

TITOLO VI - SPAZI PUBBLICI

ART. 28 - DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO E DEI SERVIZI

Le zone destinate a standard sono suddivise secondo le seguenti categorie:

- a) aree di proprietà pubblica;
- b) aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
- c) aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;
- d) altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.

All'interno di tutti gli ambiti potranno essere previste e realizzate aree a standard e servizi, che potranno essere gestiti sia direttamente, sia attraverso Enti od istituti pubblici od a partecipazione pubblica e sia stipulando apposite convenzioni con associazioni od organizzazioni.

Il PI ha individuato i servizi e le attrezzature minori, secondo la capacità insediativa definita dallo stesso e nei limiti stabiliti dal dimensionamento fissato per le singole ATO.

Il PI destina a ciascun abitante una volumetria definita ed una dotazione di standard urbanistici pari a 30 mq/abitante. Le articolazioni quantitative minime degli standard primari sono:

- parcheggi pubblici 8 mq/ab.

- verde pubblico 5 mq/ab.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere articolazioni quantitative diverse tra area a parcheggio ed area a verde, nel rispetto comunque di una dotazione complessiva non inferiore a 13 mq./ab.

Per tutti i SUA residenziali, si dovrà conteggiare per ciascun abitante una volumetria pari a 150 mc./ab. in riferimento alla massima capacità edificatoria.

Nella redazione dei SUA, salva diversa indicazione del presente piano, devono essere assicurati gli standard primari nella misura prevista dalla normativa vigente, mentre gli standard secondari sono già definiti e localizzati dal PI in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista.

Nel caso in cui, nell'ambito del SUA, non vengano individuati standard secondari, le aree devono essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal PI; in alternativa l'Amministrazione comunale potrà consentire la loro monetizzazione al valore che viene determinato da apposita deliberazione. In ogni caso l'Amministrazione Comunale, anche in caso di monetizzazione, dovrà assicurare il rispetto del dimensionamento previsto.

Fatta salva diversa prescrizione del presente piano, gli standard individuati all'interno degli ambiti di SUA nella cartografia del PI sono da considerare come standard primari di pertinenza dei singoli piani e non vengono computati nel conteggio degli standard secondari e possono essere variati di posizione nel rispetto delle quantità previste.

Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente Piano per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, possono essere apportate modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso preesistente in uno degli altri usi pubblici previsti senza variare lo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle dotazioni massime stabilite dal dimensionamento approvato.

È facoltà dell'amministrazione, per i soli piani di recupero, di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario e opere non reperibili all'interno degli ambiti.

Il PI, per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo pari a:

- industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone;

- commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento e mq 10 ogni 100 mq di superficie lorda accessoria;

- turistico ricettivo, mq 15 ogni 100 mc., oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto e comunque è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera.

Il conseguimento degli standard può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

Nelle tavole e nel dimensionamento potrà essere prevista una dotazione obbligatoria, superiore a quella minima stabilita dal presente articolo, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area.

Nel caso di intervento edilizio diretto (IED), riguardante la realizzazione di nuove superfici a carattere commerciale e direzionale, sia mediante interventi di nuova costruzione o ampliamento e sia mediante interventi di cambio d'uso e/o ristrutturazione, devono essere reperiti e vincolati ad uso pubblico spazi pertinenziali per la sosta nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento frutto di nuova realizzazione o cambio d'uso; una quota parte degli spazi dovrà essere attrezzata per il posteggio di biciclette e ciclomotori. Il suddetto vincolo dovrà essere stipulato prima del titolo edilizio.

Queste superfici destinate a parcheggio 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, comprendenti, tra l'altro:

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

È facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con apposita deliberazione nei seguenti casi:

- effettiva possibilità di sosta pubblica esistente nel raggio di 300 mt dalla porta di ingresso dell'esercizio commerciale/direzionale;
- se non si raggiunge, in base all'intervento previsto, almeno una superficie di 12,5 mq, a parcheggio;
- se, per motivate esigenze, non si ritenesse opportuna la realizzazione (orografia del terreno, etc.).

ART. 29 - NORME COMUNI ALLE ZONE "F" PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

Le zone per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi per opere e per servizi pubblici o di interesse pubblico, quali scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, parcheggi, impianti sportivi, verde attrezzato, etc.

Tali zone sono presenti anche all'interno dei perimetri di centro storico di Breganze e Maragnole e nelle tavole 3.1 e 3.2 sono riportate categorie di intervento per gli edifici esistenti.

Si precisa al proposito che tutti gli edifici con categoria di intervento 3 (ristrutturazione edilizia) possono comunque essere oggetto di interventi di ampliamento e sopraelevazione, entro i limiti dimensionali delle specifiche destinazioni di zona di seguito dettagliate.

Gli Enti Pubblici e previo accordo con l'Amministrazione Comunale, i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area di proprietà o in diritto di superficie, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali ed i programmi comunali.

Le attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione possono venire realizzate:

- come impianto di uso pubblico; tale fattispecie si configura quando viene stipulata una convenzione con il Comune che stabilirà le modalità di fruizione;
- come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente componente.

Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare le distanze da confini, fabbricati e strade previste per la zona residenziale nelle presenti norme.

A) Aree per l'istruzione.

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

- rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 50%;
- altezza fuori terra massima dei fabbricati 10 mt. fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche;
- dovranno essere previste apposite aree, interne ed esterne, da destinare alla sosta veicolare e appositi spazi attrezzati e protetti per la sosta delle biciclette, di estensione proporzionale al numero degli occupati nell'attrezzatura.

B) Aree per attrezzature di interesse comune

All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale, con i seguenti parametri:

- l'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 50%;
 - altezza fuori terra massima del fabbricato non potrà eccedere 8,50 mt. fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale;
 - dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli pari ad 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.
- Con il numero 28 è identificato in cartografia l'ambito di concentrazione delle strutture aziendali ed accessorie della fattoria sociale, le attrezzature aziendali della quale dovranno essere pienamente funzionali a progetti di carattere sociale.

Fatte salve le indicazioni puntuali di scheda E062, relative al corpo edilizio principale di valore storico-ambientale e alla prescrizione di ripristinare e valorizzare l'aia a questo contigua, nell'ambito perimetrato all'interno dei parametri sopra riportati sono consentite tutte le destinazioni proprie della zona agricola ed anche gli ulteriori spazi specializzati seguenti:

- ambienti coperti, attrezzati per l'accoglienza e l'intrattenimento dei gruppi, nei quali siano individuati anche luoghi di sosta e riposo;
- strutture ed attrezzature finalizzate ad attività ludiche o terapeutiche attraverso l'impiego di animali o di produzioni agricole aziendali.

C) Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport e aree riservate ad attrezzature sportive

Sono destinate ad accogliere tutti gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva ed oltre alla copertura delle attrezzature stesse, potranno essere realizzati edifici di servizio (palestre, spogliatoi, servizi, punto di ristoro e simili) con i seguenti parametri:

- superficie coperta non superiore al 35% dell'area, compresi i fabbricati esistenti;
- altezza fuori terra massima del fabbricato non potrà eccedere 10 mt. fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale;
- dovranno essere previsti adeguati spazi per la sosta ed il parcheggio.

Qualora esplicitata in cartografia la destinazione a *palestre - palazz. dello sport* la superficie coperta massima è elevata al 50% dell'area, compresi i fabbricati esistenti.

D) Parcheggi

La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi e dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree tipiche della flora locale.

Sono ammessi in tali ambiti attrezzature di supporto (chioschi).

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

Per tutte le zone previste nel presente articolo, ad eccezione delle zone destinate a parcheggio, nei limiti dei parametri stabiliti, è sempre consentita la realizzazione di una abitazione per il custode, la costruzione di locali per servizi collettivi annessi agli impianti e cioè: bar, sala riunioni e simili, servizi igienici, tettoie aperte o locali per il deposito attrezzi, chioschi o posti di ristoro, locali per riunioni ed attrezzature per il gioco dei bambini.

ART. 30 - VIABILITÀ

Nelle tavole di Piano sono individuate la viabilità principale, la viabilità secondaria e quella di collegamento tra frazioni e contrade.

Le strade sono classificate dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. Le indicazioni del PI relative alla viabilità di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede

stradale. È in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale, se individuata nella cartografia.

Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

La tipologia da seguire, nella progettazione ed in sede esecutiva, per le strade locali di distribuzione all'interno della stessa zona e nei SUA, è quella prevista dal D.M. 5.11.2001.

Qualora il PI individui, all'interno dei comparti di attuazione, dei tracciati stradali da realizzare, in sede di SUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal PI. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del SUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere del Responsabile del Servizio.

Sulla viabilità di interesse locale, il Comune al fine di tutelare e valorizzare l'ambiente naturale, può porre limiti al transito veicolare con apposite barriere o segnaletica.

Intersezioni: per le intersezioni a raso andranno previste, ogni qualvolta possibile in rapporto alla situazione dei luoghi, delle rotatorie con dimensioni di cui al DM 19.04.2006; il sistema delle precedenza sarà stabilito in base alla gerarchia delle strade e dei flussi di traffico registrati con il sistema "alla francese" (precedenza a chi occupa la rotatoria).

PISTE CICLABILI:

per il dimensionamento si fa riferimento al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30.11.1999, n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche Tecniche delle piste ciclabili".

VIABILITÀ PRIVATA:

La cartografia di PI rappresenta con apposita grafia alcune strade private, ad attestare l'accessibilità di comparti non direttamente connessi alla viabilità pubblica. Qualora accertato il consenso di tutti gli aventi diritto, tali tratti potranno essere fisicamente inibiti al pubblico.

ART. 31 - PARCHEGGI PRIVATI

In tutte le nuove costruzioni residenziali, ampliamenti, cambio di destinazione d'uso con o senza opere avente maggior carico urbanistico e demolizioni con ricostruzione, devono essere reperiti appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione, ai sensi della Legge n. 122/89. Tale dotazione dovrà essere reperita con almeno il 50% del parcheggio effettivo al netto delle aree di manovra (salvo norme più restrittive derivanti da leggi statali o regionali).

I pubblici esercizi esistenti potranno dotarsi di parcheggi di pertinenza dell'attività utilizzando anche aree con destinazione diversa e non specifica prossime alla sede dell'attività. In caso di aree inedificabili si dovranno utilizzare prioritariamente le fasce di rispetto stradale o aree ad esse finitime, fino ad un massimo pari a due volte la dotazione minima prevista dalle norme ed è fatto obbligo di realizzare pavimentazioni in terra battuta, ghiaia o simili e di adottare gli accorgimenti necessari (es. strato separatore) per rendere possibile il ripristino della situazione originaria alla cessazione dell'attività.

Per l'area interclusa tra il Torrente Astico e la zona produttiva è ammessa la sistemazione a parcheggio alberato per le attività e la sistemazione a verde, mentre non sono ammesse costruzioni o depositi di materiali di qualsiasi natura.

ART. 32 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI

Nel rispetto della legislazione vigente in materia, nelle sole zone agricole escluse quelle inserite nei nuclei e quelle soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, nonché nelle zone produttive, è consentita l'installazione di nuovi impianti commerciali per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare.

Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.) anche le strutture per l'assistenza meccanica e il lavaggio degli autoveicoli, le attività commerciali connesse con l'impianto, i servizi di ristoro, i servizi igienici, ecc.

I nuovi impianti sono ammessi esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

L'ubicazione, i collegamenti con le sedi stradali esistenti e le caratteristiche degli impianti vengono definite dalla Giunta Comunale, su richiesta dell'interessato, prima della presentazione della domanda di permesso di costruire, tenendo presenti le esigenze del traffico, la sicurezza della circolazione, nonché la

tutela dei valori storici, architettonici e ambientali.

Tutte le strutture costituenti l'impianto devono rispettare le seguenti norme:

- rapporto di copertura massimo 20%, pensiline comprese;
- edifici ad un solo piano fuori terra senza soppalco;
- distacco minimo dai confini m. 5;
- distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti, m. 10;
- distanza minima dal confine stradale m. 5.

ART. 33 - INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLINO UNICO

Il PI assume, quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, i criteri stabiliti dal PATI vigente, sono pertanto assoggettabili alla procedura dello sportello unico tutte le attività esistenti che di fatto operino nel territorio comunale.

Per i progetti di ampliamento delle attività produttive in zona propria o impropria che non si conformano alle indicazioni previste dal presente PI, ma si conformano ai criteri stabiliti dal PATI, l'Amministrazione Comunale può, motivatamente, procedere con quanto previsto dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i..

Sono fatti salvi i procedimenti in corso.

Per i procedimenti che comportino variazione al PATI, si coordinano le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 con quelle del PATI, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo per detti interventi di integrare la documentazione progettuale con gli obblighi conseguenti alla VAS della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale secondo la normativa vigente.

ART. 34 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI PREFERENZIALI DI LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DI ALTRE STRUTTURE ALLE STESSE ASSIMILATE

Il presente Piano conferma le previsioni di strutture di vendita esistenti e le disposizioni previste dalle leggi vigenti in materia. Le dotazioni pertinenziali e di standard delle strutture di vendita dovranno essere sempre assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto d'intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui. La possibilità di concedere la monetizzazione di tali aree è facoltà esclusiva dell'Amministrazione Comunale.

TITOLO VII - NORME FINALI

ART. 35 - POTERI DI DEROGA

Al Responsabile dell'ufficio, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, è riconosciuto il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di PI per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. La deroga, nel rispetto comunque delle norme contenute nel D.Lgs. n. 42/2004, delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare i parametri sottoindicati e con i seguenti limiti:

- a) la densità territoriale di zona e la densità fondiaria possono essere aumentate fino al 50% nei valori massimi e diminuite fino al 50% nei valori minimi;
- b) la percentuale di copertura massima può essere aumentata del 50%;
- c) l'altezza fuori terra massima prevista per la zona può essere aumentata di non più di m. 3,50;
- d) la distanza tra edifici interni al lotto può essere diminuita non più del 50%, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile e dell'art. 9 del D.M. 2.04.1968.

Le cabine elettriche, telefoniche e simili potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici quando l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo e salvo l'autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

Al Responsabile dell'ufficio è riconosciuto altresì il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di PI, in conformità all'art. 76 della L.R. 61/85 per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore debitamente documentate e dimostrate.

ART. 36 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI ESECUTIVI VIGENTI

Riguardano le zone nelle quali è già stato approvato e o adottato un SUA, secondo le norme dello strumento urbanistico generale allora vigente. Sono pertanto confermate le previsioni del SUA ed i parametri edilizi ed urbanistici dello stesso. Qualora detti piani attuativi siano decaduti, rimangono in vigore gli indici urbanistici stereometrici del piano approvato.

È altresì ammesso, previa variante allo SUA vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi nonché destinazioni d'uso stabiliti dal PI ed in questo caso deve essere attentamente verificata la dotazione di aree a standard provvedendo ad eventuali adeguamenti.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso.

ART. 37 - NORME ABROGATE

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

Si applicano le norme di salvaguardia previste dalle vigenti disposizioni di legge.

PRONTUARIO - Caratteri tipologici per l'edificazione nelle zone di centro storico, di contesto, agricole e nei nuclei

Il presente prontuario disciplina gli interventi di:

- nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione edilizia realizzati all'interno delle zone di Centro Storico (identificate come Zone A nella cartografia di piano), delle zone di contesto, nei nuclei e negli immobili a destinazione residenziale ricadenti nelle zone agricole;
- negli immobili schedati all'interno delle suddette zone, nel rispetto comunque del grado di intervento.

È ammessa l'adozione di soluzioni progettuali diverse (nel rispetto dei parametri edificatori di zona) in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità mediante la seguente documentazione:

- a) descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- b) descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità;
- c) descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, etc.).

Nel caso di interventi sugli edifici esistenti che presentano caratteristiche in contrasto con il prontuario, è consentito per il manto di copertura e per gli infissi l'utilizzo di materiali diversi da quelli previsti nel presente prontuario, nonché l'impiego di forometrie con rapporti tra larghezza ed altezza diversi da quelli previsti nel presente prontuario.

Il Responsabile del Procedimento può, con opportune motivazioni, autorizzare, in deroga al presente Prontuario, gli interventi ritenuti idonei che rispettino i criteri sopra descritti.

Di seguito si enuncia lo schema tipologico a cui si debbono indirizzare le progettazioni di cui al primo comma:

PER LE NUOVE EDIFICAZIONI RICADENTI IN ZONA "CENTRO STORICO"

Gli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione consentiti nelle zone "centro storico" devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- gli edifici devono essere di forma semplice;
- tutte le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica delle falde degli edifici circostanti;
- il manto di copertura deve essere in cotto, mentre si consigliano i coppi; nel caso di uso promiscuo di coppi nuovi e di recupero l'effetto cromatico deve comunque risultare omogeneo;
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali; sono ammessi comignoli in rame;
- la cornice di gronda non deve avere una sporgenza maggiore di quella massima riscontrabile nelle facciate latitanti o circostanti;
- i canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame o in altro materiale purché verniciato a tinte uniformi e in accordo cromatico con la facciata;
- il sottospazio della gronda deve avere lo stesso andamento della falda o essere orizzontale, adeguandosi comunque a quello tipico della maggioranza degli edifici circostanti;
- la trama delle forature deve uniformarsi a quella tipica della zona, come pure il rapporto tra altezza e larghezza delle finestre (consigliato $L = \text{cm } 80-100$, $H = \text{cm } 140-160$, $H/L = \text{circa } 1,5$; nel sottotetto $H/L = 0,8 - 1,20$). Si suggerisce comunque uno studio della forometria esteso ad una porzione significativa dell'edificio preesistente o ad un insieme di fabbricati circostanti;
- eventuali vetrine dovranno possibilmente essere collocate internamente al volume dell'edificio, creando un antistante portico al quale accedere tramite aperture localizzate in allineamento con quelle dei piani superiori;
- sono ammesse soglie lapidee sporgenti aventi spessore non inferiore a cm. 10; qualora di spessore inferiore devono essere poste a filo intonaco. Si suggerisce comunque la realizzazione dell'intera riquadratura della finestra con elementi lapidei dello spessore di almeno cm 10;

- gli infissi esterni devono essere dei seguenti materiali: legno naturale, preferibilmente laccato o verniciato e PVC o profilato metallico purché verniciati omogeneamente in accordo cromatico con la facciata; è vietato l'uso di alluminio anodizzato;
- gli oscuri devono essere preferibilmente alla vicentina in legno naturale verniciato sia in tinte naturali che laccate, PVC, alluminio verniciato; i colori dovranno essere in sintonia con l'edificio; sono comunque ammessi gli oscuri a due ante battenti nel rispetto dei colori indicati;
- i portoncini d'ingresso possono essere anche di disegno e materiali innovativi purché giudicati idonei dall'Ufficio;
- possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata, escludendo tassativamente i poggiali a sbalzo superiore a cm. 50. Tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;
- sono vietate le scale esterne, fanno eccezione eventuali scale di sicurezza;
- i parapetti devono essere esclusivamente metallici, di sobrio disegno e verniciati con tinte in accordo cromatico con le facciate. Sono ammessi parapetti in vetro e legno purché in sintonia con la facciata dell'edificio. Si suggeriscono quelli realizzati con tondini o barre quadrate uniti alle estremità da piattine;
- tutti i fabbricati devono essere intonacati;
- si consigliano gli intonaci a malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati al greggio o al fino; è vietato qualsiasi rivestimento esterno in contrasto con le tradizioni del centro antico;
- le tinteggiature devono essere rigorosamente pastello o a base di calce;
- la pavimentazione degli spazi scoperti deve essere preferibilmente in cotto nelle sue forme tradizionali o in acciottolato o in pietra locale a piano di sega, fermo restando che anche la sistemazione di questi ultimi deve rientrare nel progetto generale.
- sono ammesse le insegne degli esercizi commerciali che potranno essere installate preferibilmente all'interno della vetrina, in alternativa viene ammessa sulla facciata dell'edificio da posizionare armonicamente rispetto le aperture e gli altri elementi di pregio esistenti. Esteticamente e dimensionalmente le insegne dovranno adeguarsi a quelle prevalenti già esistenti nel centro storico e rapportarsi con quelle limitrofe.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI IN ZONA "CENTRO STORICO"

Gli interventi sugli edifici esistenti consentiti dal P.I. devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- La pendenza e l'andamento delle falde non possono essere modificate, salvo incongruità accertata, ed il manto di copertura deve essere in cotto, mentre si consigliano i coppi. Gli edifici a tetto piano, nel caso di interventi edilizi, che non siano di mera manutenzione ordinaria o straordinaria, devono essere ricondotti alla tipologia tipica, rispettando l'inclinazione tipica locale;
- Nel caso di rifacimento del tetto o di ampliamento, il manto di copertura deve risultare omogeneo; a tal proposito si consiglia di disporre i coppi nuovi con la concavità verso l'alto (con la funzione quindi di canali), mentre i coppi di recupero verranno disposti a copertura dei sottostanti canali (con la concavità, quindi, verso il basso). Nel caso di uso promiscuo di coppi nuovi e di recupero a copertura dei canali, si raccomanda una posa omogenea dei due tipi onde evitare il formarsi di antiestetiche macchie di colore in corrispondenza delle concentrazioni di coppi vecchi o nuovi;
- Gli sporti non possono essere aumentati, fatto salvo per allineamento con edifici posti in continuità. In ogni caso l'andamento del sottosporto deve rispettare quello originale. Eventuali sporti di gronda siano essi lignei, lapidei o in cotto a vista o intonacato, a testa sagomata o meno devono essere mantenuti con le sovrastanti pianelle laterizie. Possono essere sostituite solo parti ad elevato grado di deterioramento con altre aventi forma e materiale uguali all'esistente. In caso di ampliamento dell'edificio, il nuovo sporto dovrà uniformarsi al preesistente riproponendo sporti uguali per materiale a quelli esistenti, ma di sagomatura semplificata e comunque ritenuta idonea dall'Ufficio. In ogni caso il sottosporto dovrà essere analogo all'esistente;
- Canali di gronda e pluviali devono essere a sezione curva possibilmente in rame; altri materiali sono ammessi purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata e ritenute idonee dall'Ufficio;
- I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali; sono ammessi comignoli in rame;

- Devono essere conservate le dimensioni delle aperture esterne. Nel caso di ampliamenti devono essere rispettate sia la trama delle forature esistenti nel corpo principale sia la loro dimensione. La rottura in breccia per realizzare nuove aperture è permessa solo se queste possono essere collocate nel rispetto della trama esistente.
È consentita la tamponatura di forature che fanno parte di una tessitura forometrica ben riconoscibile, purché l'intonaco della parte tamponata sia posto su un piano sfalsato di alcuni centimetri rispetto a quello della facciata e vengano mantenuti gli eventuali elementi architettonici preesistenti e comuni agli altri fori della facciata.
Le soglie delle finestre possono essere realizzate in materiale lapidei tradizionali, se sporgenti di spessore adeguato alle forometrie della tradizione e a quelle degli edifici posti nel contesto, suggerendo comunque la riquadratura completa del foro, da realizzare a filo intonaco o meglio sporgente per un massimo di cm. 2. La riquadratura può essere realizzata anche su manufatti originariamente sprovvisti, purché non venga alterata l'originaria dimensione dei fori;
- Devono essere mantenuti gli oscuri in legno alla vicentina o a battenti nelle tonalità dal verde scuro al grigio al bruno e, ove presenti nella preesistenza, devono essere proposti anche negli ampliamenti. A tale norma devono uniformarsi anche gli edifici di valore ambientale che abbiano subito manomissioni. Eventuali deroghe sono ammesse solo nei casi in cui la parte principale sia dotata di serramenti avvolgibili o di altro tipo che comunque, a giudizio dell'Ufficio, non costituiscono elemento di disordine visivo o alterazione degli originari equilibri di composizione delle facciate;
- Gli infissi esterni possono essere in legno, PVC o profilato metallico purché di unico colore per tutto l'edificio (preesistenza ed eventuale ampliamento). Sono comunque esclusi infissi esterni in alluminio anodizzato;
- I portoncini d'ingresso si consigliano in legno specchiato secondo le caratteristiche del luogo e verniciato al naturale o bruno o del colore degli scuri; possono comunque essere anche di materiale e disegno innovativi purché ritenuti idonei dall'Ufficio;
- Tutti gli edifici devono essere intonacati;
- Gli intonaci devono essere in malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati al greggio o al fine. In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato che permetta l'emergere delle finiture più pregevoli;
- Le murature in mattoni o pietra aventi caratteristiche di faccia vista vanno mantenute nelle loro caratteristiche rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia finita a tampone;
- I poggianti a sbalzo devono essere eventualmente ricondotti alla tipologia consentita per i nuovi edifici, a meno che non si tratti di elementi architettonici coevi all'impianto originale;
- Possono essere realizzate logge in arretramento rispetto al filo intonaco. Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la caratteristica di spazio aperto;
- Sono vietate le scale esterne;
- Sono vietati i parapetti pieni in calcestruzzo, in lastre di vetro retinato, ondulato o vetro-cemento, in grigliato di cotto o cemento, in ringhiera di ferro non adeguata al contesto.
Si consigliano parapetti metallici di sobrio disegno realizzati con tondini o barre quadre anche ritorte legati alle estremità da piattine e verniciati con tinte in accordo cromatico con l'insieme della facciata. I parapetti originali vanno conservati con gli eventuali necessari restauri;
- Le tinte devono essere del tipo pastello o a calce, ripristinando, ove possibile, quelle rilevabili come originali. La pittura deve comprendere con un unico colore l'intera unità edilizia. Sono escluse diverse coloriture nella stessa unità edilizia a sottolineare eventuali unità immobiliari o fasce orizzontali o verticali in corrispondenza dei vuoti e dei piani o fasce interpiano. Possono invece essere distinti con apposito accordo cromatico, meglio se quello originale, i marcapiani e le cornici di intonaco siano essi in rilievo o meno. Per gli edifici più significativi (quelli definiti dalle schede di piano con il grado di intervento nr. 1e 2) è obbligatoria l'esecuzione sul posto di campioni onde permettere al responsabile del procedimento la verifica della compatibilità del colore con il contesto (anche previa analisi con la CEC).
È obbligato il recupero di decorazioni pittorico-iconografiche da effettuarsi con la presenza di tecnici specializzati;
- Nella percezione dell'insieme la parte ampliata, pur rimanendo leggibile, deve risultare coerente con la facciata dell'edificio preesistente;

- Le pavimentazioni esterne di viottoli, corti, aie, ecc. in cotto o pietra ed i selciati, qualora conservino sufficienti caratteri di originalità, dovranno essere mantenuti o ripristinati quali parti integranti dell'ambiente. È consentito il consolidamento mediante formazione di un letto di posa in materiale legante ed una moderata stuccatura delle interconnessioni, purché rimanga inalterata l'immagine originaria.
Nel caso di totale sostituzione di pavimentazione esterne (giustificabile solo se talmente degradate da risultare irrecuperabili) il nuovo potrà essere uguale alla preesistenza solo qualora questa risponda alle caratteristiche precedentemente elencate a meno di casi particolari valutati dall'Ufficio.
- Per la realizzazione di negozi e vetrine negli edifici del centro storico aventi precise connotazioni forometriche, si consiglia di attenersi a quanto descritto di seguito, cioè alla formazione di un portico interno su cui si affacciano le vetrine e l'ingresso veri e propri; il portico le cui aperture devono essere in corrispondenza di quelle dei piani superiori ed aventi eguale luce, tenendo presente che ad ogni finestra o apertura dei piani superiori che appartiene ad una maglia forometrica organica, può corrispondere un'apertura (porta o finestra) al piano terra.
Non sono ammesse tende parasole a sbalzo in presenza di elementi e decorazioni architettoniche significative.
- In caso di interventi sui prospetti degli edifici, le vetrine legittimamente realizzate che non concordano con la trama foronometrica dell'edificio dovranno essere conformate all'assialità dei fori esistenti, alle eventuali simmetrie riconoscibili e tenere conto del contesto esistente.
- Non sono ammesse tende parasole a sbalzo in presenza di elementi e decorazioni architettoniche significative.
- Sono ammesse le insegne degli esercizi commerciali che potranno essere installate preferibilmente all'interno della vetrina, in alternativa viene ammessa sulla facciata dell'edificio da posizionare armonicamente rispetto le aperture e gli altri elementi di pregio esistenti. Esteticamente e dimensionalmente le insegne dovranno adeguarsi a quelle prevalenti già esistenti nel centro storico e rapportarsi con quelle limitrofe.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN ZONA "AGRICOLA" , IN ZONA CONTESTO E NEI NUCLEI

Sono escluse da queste prescrizioni le zone residenziali interne ai nuclei soggette ad indice e le zone produttive interne ai nuclei soggette a rapporto di copertura fondiario.

Le nuove edificazioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- tutti gli edifici dovranno avere forme semplici;
- tutte le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica degli edifici circostanti e l'andamento a due falde o a padiglione;
- il manto di copertura deve essere omogeneo, in cotto, mentre si consigliano i coppi; in caso di ampliamenti è consentito l'uso del manto di copertura preesistente così da dare continuità;
- sono vietati gli effetti di invecchiamento ottenuti utilizzando coppi di diversa colorazione soprattutto se posti in opera a chiazze ben riconoscibili;
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali ed intonacati, sono ammessi comignoli in rame e acciaio inox con modelli consoni all'architettura dell'edificio;
- la cornice di gronda deve sporgere per non più di 100 cm.; in caso di tetto a due falde non deve sporgere più di cm. 50 nelle facciate laterali; negli ampliamenti si possono mantenere gli sporti preesistenti;
- canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo suggerendo la scelta del rame. Altri materiali sono ammessi purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata, in tal senso si può usare l'acciaio inox;
- il sottospazio della gronda deve avere lo stesso andamento della falda in tutti gli edifici a due falde;
- la trama delle forature deve uniformarsi a quella tipica della zona come pure il rapporto tra altezza e larghezza delle finestre (consigliato $L = \text{cm } 80-100$, $H = \text{cm } 140-160$, $H/L = \text{circa } 1,5$; nel sottotetto $H/L = 0,8 - 1,20$)

- le soglie delle finestre possono essere realizzate in materiale lapidei tradizionali di spessore adeguato alle forometrie della tradizione e a quelle degli edifici posti nel contesto.
- gli infissi esterni devono essere dei seguenti materiali: legno, preferibilmente laccato o verniciato, pvc, alluminio o ferro, purché verniciati omogeneamente in accordo cromatico con le facciate. Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato;
- gli oscuri devono essere alla vicentina o a battente in legno naturale verniciato, si consiglia il laccato in sintonia cromatica con la facciata, possono essere in PVC, Alluminio purché non anodizzato;
- sono sconsigliate le scale esterne, soprattutto se di disegno non sobrio. Sono vietate quelle non in aderenza alla muratura perimetrale. Sono comunque vietate scale esterne oltre il primo piano;
- possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata. Tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;
- sono vietati i poggiali a sbalzo con aggetto superiore a cm. 50;
- si consigliano i parapetti metallici, di sobrio disegno e verniciati con tinte in accordo cromatico con la facciata. Si suggeriscono quelli realizzati con tondini o barre quadrate uniti alle estremità da piattine. Sono ammessi parapetti in vetro non retinato, in legno purché in sintonia con la facciata dell'edificio, sono esclusi quelli in cls a faccia vista;
- tutti i fabbricati indipendentemente dalla destinazione d'uso devono essere intonacati, fatta eccezione per gli elementi (pilastri, ecc.) realizzati con mattoni o pietra locale a vista;
- sono vietati gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola, mentre si consigliano quelli a malta e sabbia finiti al frattazzo e tirati al greggio o al fino;
- le tinteggiature devono essere preferibilmente a pastello o a calce. È consigliato l'uso di colori dal bianco (latte di calce) all'ocra (terre naturali).

ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

- N. 1 Azzolin Santina, Crivellaro Massimo, Lobba Lorella, Polga Olivia e Comune di Breganze
- N. 2 Ditta Laverda S.p.A. e Comune di Breganze
- N. 3 Ditta Cooperativa dei Consumatori Soc. Coop. Marostica e Comune di Breganze
- N. 4 Ditta Alì S.p.A. e Comune di Breganze subordinato al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 17 delle presenti NTO e al parere motivato della COMMISSIONE REGIONALE VAS - AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA n. 2 del 23.01.2018, relativo alla "Verifica di Assoggettabilità alla Variante n. 1 al secondo PI. Comune di Breganze" che ne diviene parte integrante con tutta la documentazione in esso citata presente nel Quadro Conoscitivo aggiornato di PRC
- N. 5 Ditta Almar società agricola a responsabilità limitata e Comune di Breganze
- N. 6 Brian Pasquale, Fabris Pierina e Comune di Breganze

ACCORDO EX ART. 6 L.R.V. N. 11/2004 RELATIVO ALLA MODIFICA DEL
PIANO DEGLI INTERVENTI

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____,

tra:

- **AZZOLIN SANTINA**, nata a Breganze (VI) il 04/11/1943, residente a Breganze in Via Trento n. 2, cod. fiscale ZZLSTN43S44B132N, in qualità di proprietaria del terreno catastalmente individuato in Comune di Breganze foglio 6 mappale 1909;

- **CRIVELLARO MASSIMO**, nato a Thiene (VI) il 17/09/1953, cod. fiscale CRVNSM53P17L157I e **LOBBA LORELLA**, nata a Thiene il 15/10/1961, cod. fiscale LBBLLL61R55L157C, coniugi residenti a Breganze in Strada Del Molino n. 63, in qualità di nudi proprietari e la Signora **POLGA OLIVA**, nata a Fara Vicentino il 26/07/1931 cod. fiscale PLGLVO31L66D496D, residente a Breganze in Strada Del Molino n. 63, in qualità di usufruttuaria per la quota di 1/3, del fabbricato di abitazione individuato catastalmente in Comune di Breganze al foglio 10, mappale 479 (mappale 340 al N.C.E.U.), nella quale risiedono, fabbricato che verrà abbattuto nell'ambito del procedimento espropriativo dei terreni necessari per l'esecuzione dell'Autostrada Pedemontana Veneta;

e

Comune di Breganze (C.F. e P.I.V.A.: 00254180243), in persona del Sindaco *pro tempore* Avv. Silvia Covolo, con sede presso il municipio di Breganze (Vi), Piazza Mazzini n. 49;

Premesso

- che la L.R. 11 del 23/04/2004 "Norme per il governo del territorio" e, in modo particolare l'art. 6, consente ai Comuni di "concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico", affermando altresì che tali accordi "costituiscono parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accedono";

- che, nella fattispecie, lo strumento di pianificazione a cui dovrebbe accedere l'accordo è costituito dalla variante al 1° Piano degli

*Massimo Crivellaro
Lorella Polga Oliva
Santina Azzolin*

Interventi, in corso di formazione da parte del Comune di Breganze;

Considerato

- che nell'ambito del procedimento espropriativo in atto per l'ottenimento dei terreni necessari per l'esecuzione dell'Autostrada Pedemontana Veneta, come da progetto definito approvato con decreto commissariale n. 10 del 20.09.2010, è previsto l'abbattimento del fabbricato di abitazione di proprietà dei Sigg. Crivellaro Massimo, Lobba Lorella e Polga Oliva, ubicato in Comune di Breganze in Via Strada del Molino n. 63, in corrispondenza del futuro casello di "Breganze Ovest";
- che i Sigg. Crivellaro Massimo, Lobba Lorella e Polga Oliva risiedono ed abitano in tale edificio, non possiedono altri terreni in comune di Breganze ed hanno intenzione di ricostruire l'edificio in altro terreno agricolo;
- che il volume urbanistico dell'abitazione che verrà demolita è pari a mc 800;
- che il Comune di Breganze aderisce al P.A.T.I. denominato "Terre di Pedemontana Vicentina" che interessa anche i Comuni di Zugliano, Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo e Sarcedo, copianificato con Regione Veneto e Provincia di Vicenza, approvato in conferenza dei servizi in data 12 Settembre 2008 e successivamente ratificato dalla Giunta Regionale Veneto in data 30 Settembre 2008 con deliberazione n. 2777, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004;
- che il terreno di proprietà della Sig.ra Azzolin Santina nelle premesse citato (foglio 6 mappale 1909) ricade nel vigente Piano degli Interventi in "Zona Agricola", e all'interno delle "Linee preferenziali di sviluppo insediativo", in conformità con quanto previsto dal Piano di Assetto Territoriale Intercomunale;
- che la Sig.ra Azzolin Santina è disposta a vendere ai Sigg. Crivellaro Massimo, Lobba Lorella e Polga Oliva una parte del suddetto terreno agricolo come in seguito precisato;
- che a fronte della suddetta cessione, la Sig.ra Azzolin richiede al Comune di Breganze che una parte dell'area di proprietà e

Polga Oliva

Amministrazione

Indirizzo

Antonio

precisamente per mq. 2.800, sia ricompresa nel P.I. tra le Zone residenziali soggette ad intervento edilizio diretto, con indice fondiario di 0,8 mc/mq, al fine di permettere l'insediamento di fabbricati di abitazione per i figli;

- che il Comune di Breganze, valutate tutte le circostanze del caso, ritiene la stipula del presente accordo sia giustificata da un rilevante interesse pubblico: si ravvisa infatti l'esigenza di eliminare il disagio causato ad alcuni cittadini (nella fattispecie i sigg. Crivellaro Massimo, Lobba Lorella e Polga Oliva) i quali, con l'intrapresa dei lavori volti alla realizzazione della SPV, verranno a subire la procedura espropriativa su iniziativa del concessionario SIS e per l'effetto vedranno demolita la propria abitazione; il Comune, consentendo il trasferimento della volumetria già posseduta su altro terreno, verrà in questo modo a restituire la possibilità di disporre di una casa.

Tutto ciò premesso e considerato, da ritenersi parte integrante del presente accordo, si conviene quanto di seguito specificato:

1) La Sig.ra Azzolin Santina si impegna a:

- a) vendere ai Sigg. Crivellaro Massimo, Lobba Lorella e Polga Oliva la porzione del terreno individuata catastalmente al foglio 6 mappale 1909 della superficie complessiva di mq. 1540 circa, ed evidenziata con la lettera A) nella planimetria allegata, al valore agricolo di 15,69 €/mq come da tabelle VAM della Provincia di Vicenza per la coltura in atto (vigneto doc);
- b) stipulare l'atto di trasferimento dell'immobile di cui sopra entro trenta giorni dalla data di approvazione della variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale;
- c) assumere gli obblighi di cui al presente accordo per sé, successori ed aventi causa anche a titolo particolare e comunque si impegna, in caso di alienazione o costituzioni di diritti reali relativi alle aree oggetto del presente accordo, a trasferire a corpo, pro quota, agli aventi causa tutti

Polga Oliva

Crivellaro Massimo

Lobba Lorella

Massimo Azzolin

gli obblighi derivanti dall'accordo medesimo, che all'atto del trasferimento non fossero, in tutto o in parte, adempiuti.

2) Il Comune di Breganze si impegna ad apportare le seguenti modifiche nel Piano degli interventi:

a) modificare la previsione urbanistica dell'area di proprietà della Signora Azzolin Santina, individuata nella planimetria allegata con la lettera B) di mq. 2800 ed individuata catastalmente in Comune di Breganze, sempre al foglio 6 mappale 1909 porzione, trasformando la destinazione urbanistica da "zona agricola" a "Zona residenziale soggetta ad intervento edilizio diretto" con indice di densità fondiaria di 0,8 mc/mq;

b) prevedere la trasposizione del volume dell'attuale edificio di proprietà dei Sigg. Crivellaro Massimo, Lobba Lorella e Polga Oliva, situato in Strada Del Molino e individuabile catastalmente in Comune di Breganze al foglio 10, mappale 479 (mappale 340 al N.C.E.U.) nell'area individuata con la lettera A) nell'allegata planimetria, catastalmente individuata al foglio 6 mappale 1909 porzione;

3) I sigg. Crivellaro Massimo, Lobba Lorella e Polga Oliva, si impegnano a realizzare nell'area che viene loro ceduta dalla Sig.ra Azzolin Santina, individuata con la lettera A) nell'allegata planimetria, un fabbricato residenziale, della cubatura massima non superiore a quella dell'attuale abitazione situata in Strada del Molino che verrà demolita e comunque della volumetria non superiore a mc. 800.

4) Il presente accordo, concluso tra le parti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, verrà allegato e recepito nel progetto di Piano degli interventi attraverso documenti di sintesi ricompresi nelle Norme Tecniche Operative, venendone a costituire parte integrante e condividendone le

Polga Oliva
Azzolin Santina
Lobba Lorella
Crivellaro Massimo

forme di pubblicità e partecipazione. L'accordo, mentre è fin d'ora impegnativo per i Sigg. Azzolin Santina, Crivellaro Massimo, Lobba Lorella e Polga Oliva, subordinatamente alla approvazione della variante al P.I., lo verrà per l'Amministrazione Comunale solo dopo l'approvazione del piano degli interventi da parte del Consiglio Comunale, ferma restando la piena discrezionalità del Consiglio Comunale nel valutare la suddetta proposta.

5) I Sigg. Azzolin Santina, Crivellaro Massimo, Lobba Lorella e Polga Oliva non potranno esercitare rivalsa o pretesa alcuna nei confronti dell'Amministrazione Comunale per tutte le spese sostenute, qualora l'iter di approvazione del Piano degli Interventi non fosse completato secondo quanto indicato nel presente accordo.

Il presente accordo è effettuato senza pregiudizio dei diritti di terzi.

COMUNE DI BREGANZE: _____

AZZOLIN SANTINA: Santina Santina

CRIVELLARO MASSIMO: Massimo Crivellaro

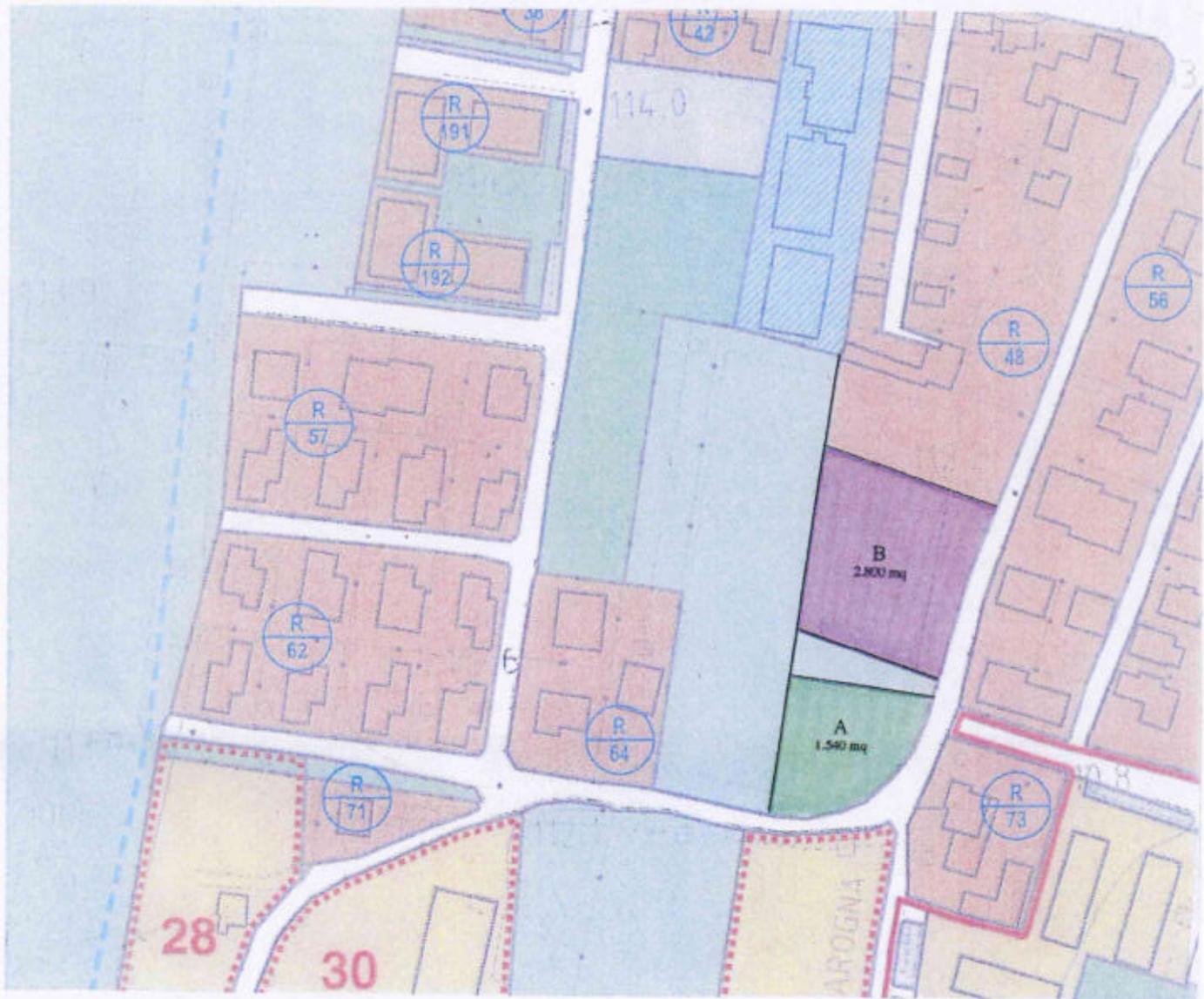
LOBBA LORELLA: Lobba Lorella

POLGA OLIVA: Polga Oliva

Allegati: Planimetria.

PLANIMETRIA

SCALA 1 : 2000



Mano *[Signature]* Lorella Torre *[Signature]* Belga Oliva *[Signature]*
Siroliu Surtini *[Signature]*

ACCORDO EX ART. 6 L.R.V. N. 11/2004

RELATIVO ALLA MODIFICA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

L'anno 2011 il giorno 15 del mese di marzo,

tra:

LAVERDA SPA, con sede a Breganze (Vi), Via Francesco Laverda n. 15/17, P.iva 02847970247, rappresentata da Zuech Roberto nato a Bourbon Lancy (Francia) il 12/10/1965 in qualità di Procuratore Speciale, residente per la carica a Breganze in via Francesco Laverda 15/17,

e

Comune di Breganze (C.F. e P.I.V.A.: 00254180243), in persona del Sindaco *pro tempore* Avv. Silvia Covolo, con sede presso il municipio di Breganze (Vi), Piazza Mazzini n. 49;

Premesso

- a) che la Legge Regione Veneto n. 11/2004, recante “ Norme per il governo del territorio”, prevede che la Pianificazione comunale per il governo del territorio sia contenuta nel P.R.C. (Piano Regolatore Comunale), composto dal P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e dal P.I. (Piano degli Interventi);
- b) che l'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, prevede che i comuni possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- c) che la “LAVERDA SPA” è proprietaria degli immobili censiti in Comune di Breganze – Foglio 10 – m. n. 35 – 78;
- d) che il P.I. vigente ha classificato la maggior parte di essi come “zona produttiva D, (Prod. 20)” e una parte come “area per attrezzature di interesse comune”;
- e) che all'interno dell' “area per attrezzature di interesse comune” è ubicato un edificio, che in parte è oggetto della Scheda E083 delle “Previsioni Puntuali in zona Agricola del P.I., con una categoria di intervento 2 (immobili di rilevante interesse storico, architettonico, monumentale e testimoniale), disciplinata dall'articolo 10 delle Norme Tecniche Operative del vigente P.I., che prevede i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo.
 - ristrutturazione filologica.
- f) che la restante parte dell'edificio non rientra nell'ambito della “previsione puntuale in zona agricola E083”, ma, ricadendo all'interno dell' “area per attrezzature di interesse comune”,

sottostà alle previsioni dell'art. 12, comma 1, lett. b, del P.I. che prevede: *“Gli edifici ricadenti in zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo”*;

- g) che la LAVERDA SPA sta riorganizzando l'azienda prevedendone uno sviluppo, un allargamento ed un potenziamento per creare a Breganze un polo di eccellenza per la produzione di Macchine Agricole;
- h) che la presenza di una zona destinata ad “area per attrezzature di interesse comune” all'interno dell'azienda determina una limitazione della riorganizzazione aziendale di cui si è detto sopra;
- i) che il rispetto dell'art.12, lett. b, non permette di intervenire sull'edificio ormai fatiscente e pericoloso per le persone integrandolo nella riorganizzazione aziendale, in quanto ne è inibita la trasformazione in ufficio o sede di rappresentanza;
- j) che in data 26.10.2010 la LAVERDA SPA ha presentato una richiesta di modifica al vigente piano degli interventi adottato con delibera del Consiglio comunale n. 4 del 24.03.2009 ed approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 3.06.2009;
- k) che la LAVERDA SPA ha anche manifestato la propria disponibilità a stipulare una convenzione con il Comune al fine di rendere fruibile al pubblico il museo delle macchine agricole ospitate al piano terra dell'edificio attualmente ubicato nell'area per attrezzature di interesse comune;
- l) che il Comune di Breganze, valutate tutte le circostanze del caso e le necessità organizzative dell'azienda, ritiene che le finalità di pubblico interesse sottese alla attuale previsione di una zona per attrezzature di interesse comune, vale a dire la creazione un museo delle macchine agricole, possano essere soddisfatte in modo ottimale anche mediante la creazione di un museo privato del quale sia garantita la pubblica fruizione, senza costi di gestione da parte del Comune;
- m) che, in tale ottica, non risulta indispensabile il mantenimento di una particolare e specifica zona urbanistica qualificata come “zona per attrezzature di interesse comune”.

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente accordo, si conviene quanto di seguito specificato.

1) Il Comune si impegna ad apportare le seguenti modifiche nel Piano degli interventi:

- a) la modifica alla previsione urbanistica dell'area di proprietà della LAVERDA SPA, trasformando l'attuale “area per attrezzature di interesse comune” in “zona produttiva D (Prod 20)”, così come individuato nell'allegata planimetria denominata “Estratto di P.I. Modificato”;

b) la modifica della scheda E083 relativa all'immobile presente in tale area, con attribuzione di grado di tutela 3 alla porzione di edificio attualmente tutelato dal grado 2, e non venga attribuito alcun grado di tutela alla restante parte in adiacenza a est, così come individuato nell'allegata planimetria denominata "Scheda E083 Modificata".

2) La LAVERDA SPA si impegna:

a) a mantenere una zona della parte rustica dell'edificio di cui in premessa, attualmente ubicato nell'area per attrezzature di interesse comune, a museo dei macchinari agricoli (evidenziata con colore rosso nella planimetria allegata) e a servizi socio – culturali, didattici;

b) ad accettare che nel Piano degli interventi venga stabilito che la formazione dei titoli abilitativi per gli interventi sull'area trasformata debba essere preceduta dalla stipulazione di una convenzione col Comune di Breganze, che garantisca la fruizione pubblica e gratuita del museo, prevedendone l'apertura al pubblico in occasione di manifestazioni rilevanti (es. fabbriche aperte) e garantendo la possibilità di visite guidate, previo appuntamento, da parte di scolaresche, con illustrazione ed eventuale attivazione e funzionamento di macchine e congegni ivi presenti, anche con la collaborazione delle associazioni culturali locali;

c) Ad assumere gli obblighi di cui al presente accordo per sé, successori ed aventi causa anche a titolo particolare e comunque si impegna, in caso di alienazione o costituzioni di diritti reali relativi alle aree oggetto del presente accordo, a trasferire a corpo, pro quota, agli aventi causa tutti gli obblighi derivanti dall'accordo medesimo, che all'atto del trasferimento non fossero, in tutto o in parte, adempiuti.

3) Il presente accordo, concluso tra le parti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, verrà allegato e recepito nel progetto di Piano degli Interventi attraverso documenti di sintesi ricompresi nelle Norme Tecniche Operative, venendone a costituire parte integrante e condividendone le forme di pubblicità e partecipazione. L'accordo, mentre è fin d'ora impegnativo per la LAVERDA SPA, subordinatamente alla approvazione della variante al P.I., lo verrà per l'Amministrazione Comunale solo dopo l'approvazione del piano degli interventi da parte del Consiglio Comunale, ferma restando la piena discrezionalità del Consiglio Comunale nel valutare la proposta.

4) La Laverda Spa non potrà esercitare rivalsa o pretesa alcuna nei confronti dell'Amministrazione Comunale per tutte le spese sostenute, qualora l'iter di approvazione del Piano degli Interventi non fosse completato secondo quanto indicato nel presente accordo.

Il presente accordo è stipulato senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Si allegano la planimetria della porzione di edificio destinata a museo e la scheda E083 modificata.

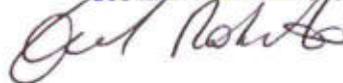
COMUNE DI BREGANZE

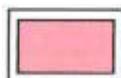
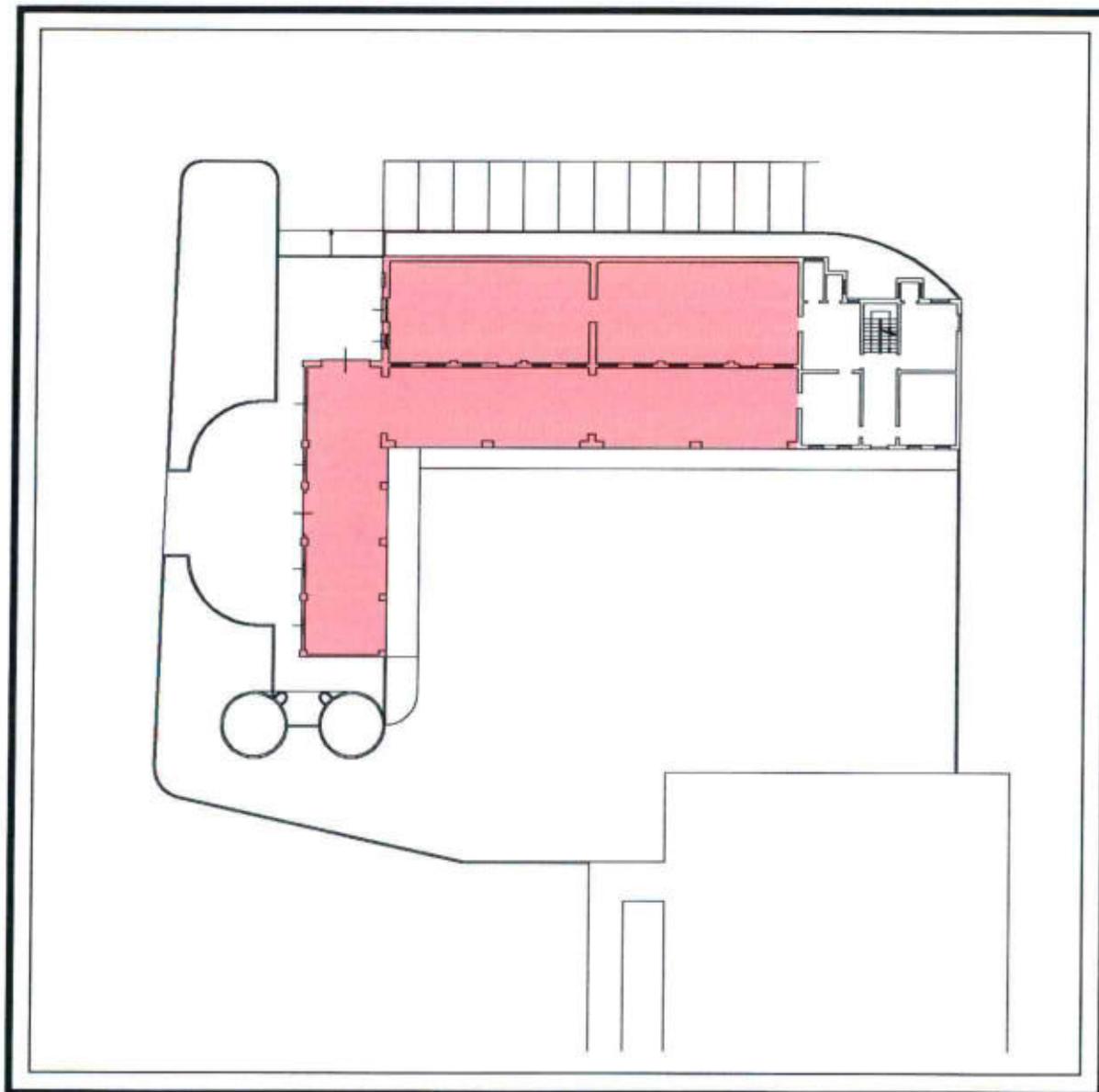
LAVERDA SPA

LAVERDA S.p.A.

Via Francesco Laverda, 15/17

38042 BREGANZE (VI)

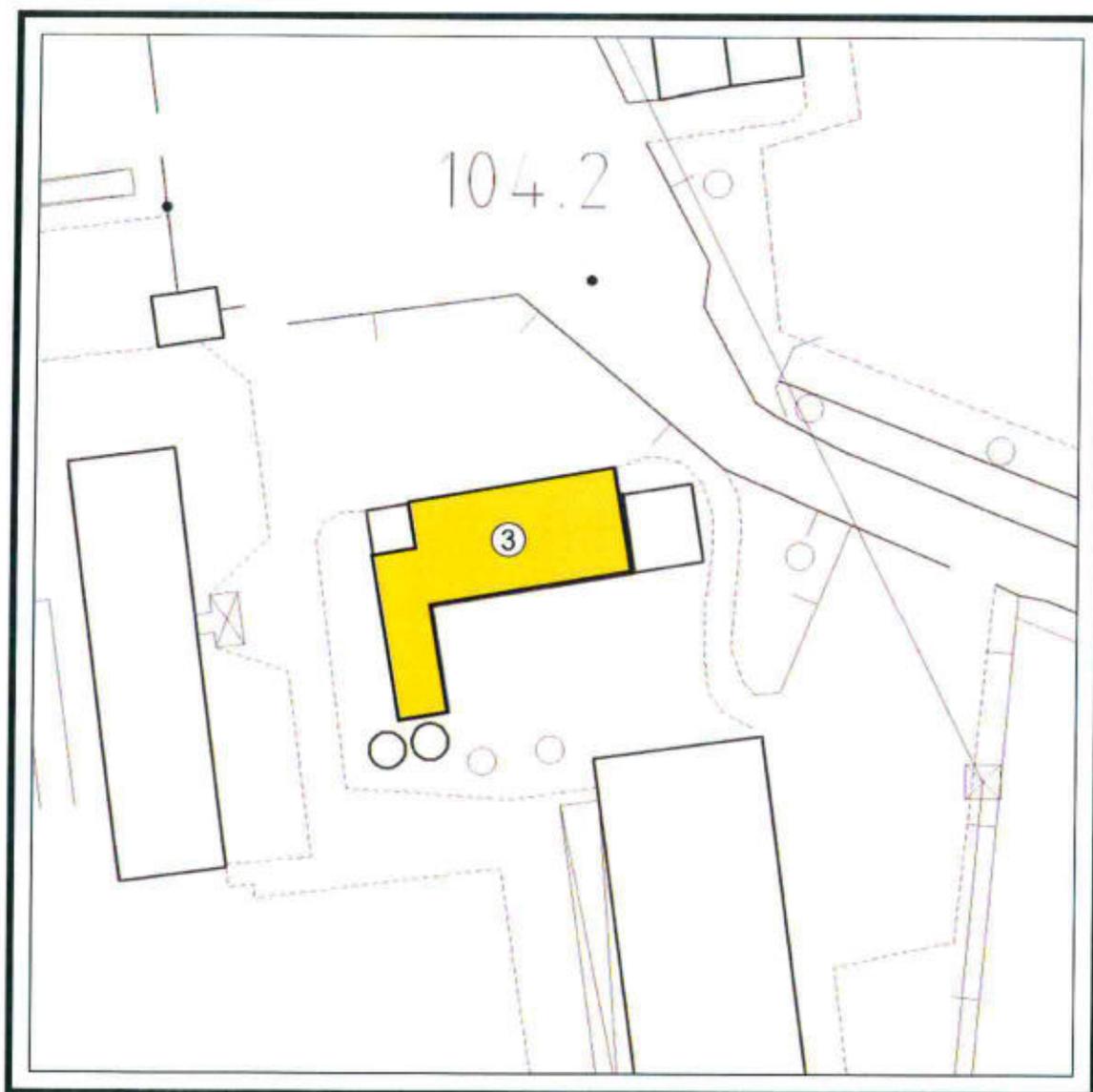




**AREA ADIBITA A MUSEO DEI MACCHINARI AGRICOLI /
SERVIZI SOCIO-CULTURALI, DIDATTICI**

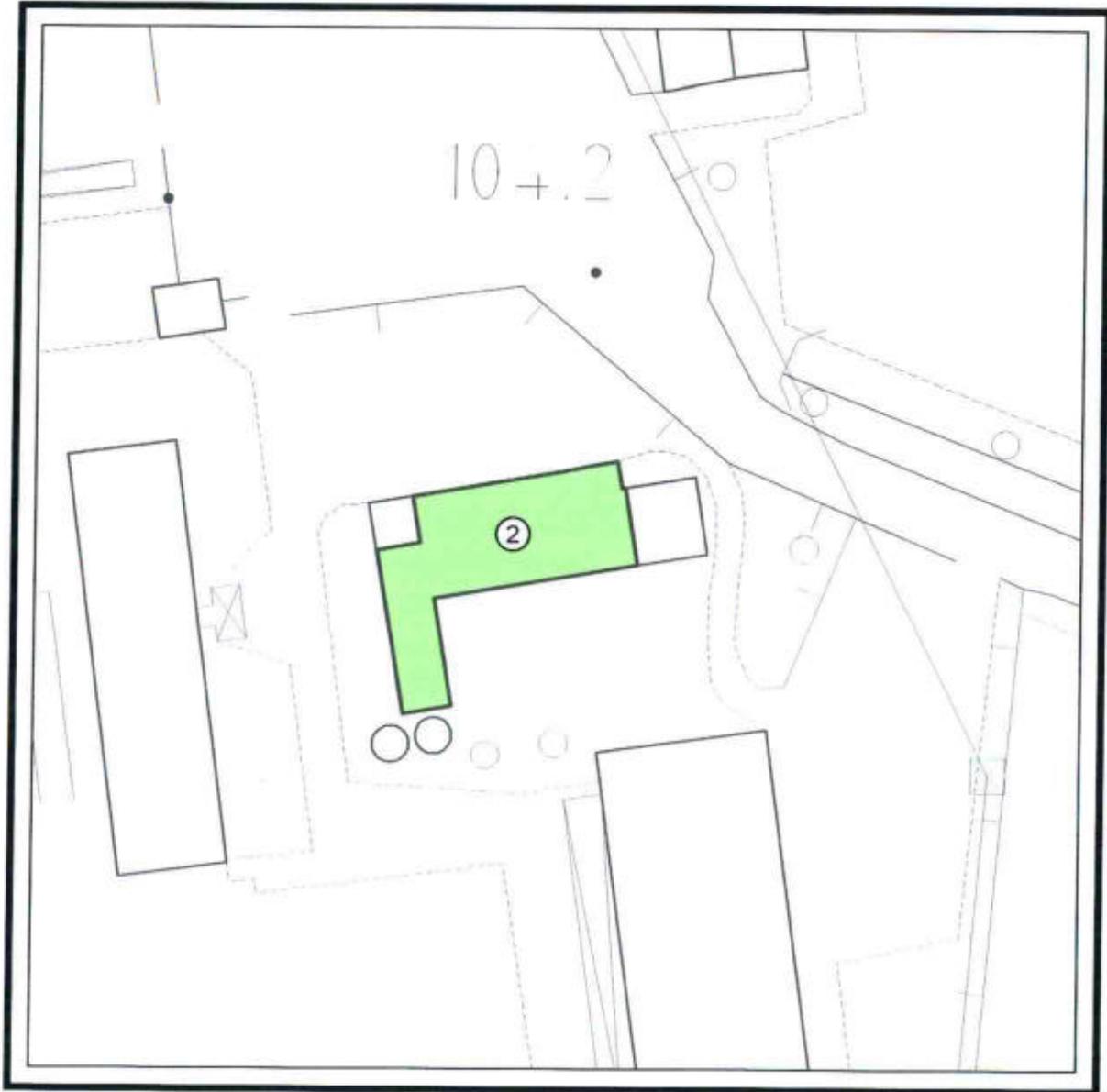
Estratto di P.I.
Previsioni Puntuali in Zona Agricola
Scheda E083 Modificata

Allegato 2



LAVERDA S.p.A.
Via Francesco Laverda, 15/17
32052 BREGANZE (VI)

Estratto di P.I.
Previsioni Puntuali in Zona Agricola
Scheda E083



COMUNE DI BREGANZE (VI)
Prot. N.14.195.....
10 NOV. 2016
E LA COOP
Cat. Cl. Fasc.

ACCORDO EX ART. 6 L.R.V. N. 11/2004 FRA IL COMUNE DI BREGANZE

RELATIVO ALLA MODIFICA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

L'anno duemilasedici, addì _____ del mese di _____ (/ / 2016), in Breganze, nella residenza municipale, sono presenti i Signori:

SCOMAZZON LUIGI nato a Marostica (VI), il 14.09.1945, cod. fisc. SCMLGU45P14E970I, residente a Marostica (VI), in Via Boscaglie, 38, il quale interviene nel presente atto in qualità di Presidente e legale rappresentante della Cooperativa dei Consumatori Soc. Coop., Cod. Fisco./P.IVA e Reg. Imp. di Vicenza IT 00292160249 , con sede a Marostica in Via Montello n. 22, proprietaria esclusivo degli immobili situati nel Comune censuario e amministrativo di Breganze (provincia di Vicenza), individuati ai mappali n. 287 - 377 - 457 -369 del foglio 7 della superficie di mq 3561 ed ai mappali 294, 295, 296, 302 del foglio n. 7, di mq. 629, per complessivi mq .4190; soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «ditta», da una parte;

E

CAMPANA avv. PIERA, nata a Vicenza il 6.12.1970, domiciliata per la carica in Breganze, Piazza Mazzini n. 49, che dichiara di intervenire al presente atto e stipularlo nella sua veste di Sindaco del Comune di Breganze (VI), in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del "COMUNE DI BREGANZE", con sede in Breganze (VI) Piazza Mazzini n. 49, codice fiscale 00254180243, in esecuzione della delibera di Giunta/ Consiglio Comunale n. ____ del _____, divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3° del D.Lgs. n. 267/2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte;

PREMESSO

- che la "ditta" è proprietaria esclusiva dell'immobile (terreno/fabbricato) sito in Comune di Breganze, individuato catastalmente al : CT al Foglio 7 mapp. 369 - 294 - 296 - 302, di complessivi mq. 680 ed al NCEU al Foglio 7 mapp. 287 - 377 - 457 - 295 - avente superficie coperta dei fabbricati di circa mq.1239,00 e superficie dell'area pertinenziale scoperta di circa

mq. 2272,00 ;

- che nel vigente PATI denominato "Terre di Pedemontana Vicentina" di cui alla D.G.R.V. n. 2777 del 30.09.2008 (pubblicata nel B.U.R. n. 87 del 21.10.2008) di ratifica ai sensi dell'art. 15, comma 6°, della L.R. 11/2004, i suddetti immobili ricadono fra le "Aree di urbanizzazione consolidata";

- che il P.I. vigente adottato con delibera del Consiglio comunale n. 4 del 24.03.2009 ed approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 3.06.2009, ha classificato detti immobili come segue:

- per quanto riguarda i mappali 287-457-377-369 costituendi il compendio ex Consorzio Agrario ed edificio residenziale adiacente, come: "zona Residenziale soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo – SUA 19", le cui previsioni sono decadute in data 6.07.2014 ai sensi dell'art. 18, comma 7, della L.R. n. 11/2004, che stabilisce testualmente: "Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33.". Tale articolo prevede: "per le aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza; per le aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001".

- per quanto riguarda i mappali 302-294-295-296, costituendi il fabbricato residenziale posto nell'intersezione tra le Vie Gen. Maglietta e Zanella, come: "Zona residenziale soggetta ad Intervento Edilizio Diretto R 54", con ind. edif. fond. 1,5 mc/mq, normata dall'art. 15 delle N.T.O.;

- che i citati immobili rispetto all'elaborato n. 1.3 del PATI (Carta dei Vincoli) risultano soggetti ai seguenti vincoli: Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 – Corsi d'acqua; Fasce di rispetto di cui all'art. 41, lett. g) della L.R. n. 11/2004;

- che in data 28.07.2016 al n. 9752 di prot., come successivamente integrata in data 30.08.2016 al n. 11063 di prot. la "ditta" ha presentato una richiesta di modifica al vigente piano degli interventi, che destini l'area a "zona commerciale – soggetta a piano urbanistico attuativo", al

fine di insediare un supermercato (media struttura di vendita), composto da un piano fuori terra di mq. 1.300 circa (al netto dei bonus volumetrici e relativa deroga delle distanze per lo spessore degli elementi comprendenti l'involucro edilizio di cui all'art 14 comma6 del D.Lgs 102.2014 ed eventuali future modifiche ed integrazioni), avente una superficie di vendita di mq. 850 circa, oltre ad un piano interrato ad uso magazzino della superficie di mq. 530 circa, mediante una riorganizzazione urbanistica dell'area che prevede l'abbattimento degli edifici esistenti, modifiche alla viabilità carrabile e pedonale, ai parcheggi, alla ricomposizione volumetrica ed alla bonifica ambientale dell'area stessa;

- che l'area per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata per gli usi edificatori richiesti, funzionali alle peculiari esigenze legate allo sviluppo futuro del territorio comunale. La posizione dell'area, limitrofa al centro del paese, ma servita da viabilità stradale, garantirà la fruizione dei cittadini sia con i mezzi di trasporto sia pedonalmente.

- che l'iniziativa in progetto non ha ricadute negative sul Comune in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione, ma al contrario comporta essa stessa sostanzialmente un rafforzamento nella dotazione di opere di urbanizzazione e più in generale di servizi e funzioni rispondenti all'interesse generale, basti pensare che il parcheggio a servizio della nuova struttura commerciale sarà destinato ad uso pubblico in ottemperanza delle leggi vigenti in materia e verrà lasciato aperto al pubblico anche negli orari di chiusura del supermercato.

- che l'iniziativa oltre a realizzare il recupero di un area edificata ormai fatiscente prevede anche la realizzazione di un nuovo assetto viabilistico eliminando l'attuale incrocio a biforcazione, tra via General Maglietta e Via Zanella, ubicato vicino all'incrocio semaforico, per realizzarne uno nuovo traslato ad est più sicuro e funzionale.

- che pertanto la "ditta" ha proposto al Comune di assegnare all'immobile una destinazione urbanistica compatibile con la realizzazione dell'iniziativa proposta, nei termini meglio precisati nell'allegato 1 (schede normative comprendenti la documentazione cartografica che espliciti le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale corredata da specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali);

- che allo stesso tempo la "ditta" si è resa disponibile quale contributo straordinario e di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380.2001:

- a realizzare a propria cura e spese, la nuova intersezione semaforizzata all'incrocio

esistente tra le vie Roma, Cinque Martiri, Gen. Maglietta e Don A. Battistella, sostituendo l'attuale semaforo con un "semaforo intelligente", allo scopo di migliorare il flusso veicolare e la sicurezza dei pedoni, (semaforizzazione eventualmente estendibile, ove necessario, all'intersezione tra via F.lli Scotton e via Don A. Battistella);

- a corrispondere al Comune di Breganze la somma di Euro 32.758,70 (diconsi Euro trentaduemilasettecentocinquant'otto e settanta centesimi), quale versamento finanziario legato a specifico centro di costo finalizzato a realizzare opere pubbliche e servizi nell'ambito del contesto in cui ricade l'intervento (calcolato secondo la delibera del C.C. n. 9 del 28.04.2016);

CONSIDERATO

che il Comune di Breganze, valutate tutte le circostanze del caso ritiene che la proposta della "ditta" rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto essa:

- dal punto di vista urbanistico ed ambientale appare coerente con la localizzazione e condizione dell'area e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio posti alla base del PATI, in quanto: viene recuperata un'area con fabbricati in stato di abbandono da qualche decennio, ed oramai fatiscenti che verranno abbattuti per realizzazione un nuovo edificio che occuperà in gran parte il sedime dell'attuale "consorzio agrario" restituendo però un fabbricato totalmente rinnovato, efficiente dal punto energetico e sicuro dal punto di vista statico;

- comporta una notevole miglioria alla viabilità esistente e della sicurezza sia veicolare che pedonale, mediante la riorganizzazione dell'incrocio tra Via G. Zanella e Via Gen. Maglietta e la sostituzione dell'attuale semaforo tra le vie Roma, Cinque Martiri, Gen. Maglietta e Don A. Battistella, con un "semaforo intelligente" (eventualmente estendibile all'intersezione tra via Don A. Battistella e Via F.lli Scotton);

- comporta un incremento degli spazi a parcheggio ad uso pubblico,

- comporta la messa in sicurezza dell'asse pedonale nord-sud in corrispondenza dell'area di intervento ad ovest, mediante la realizzazione di uno spazio pedonale, reso possibile dall'abbattimento dell'edificio residenziale posto nell'intersezione tra Via Don A. Battistella e Via Gen. Maglietta;

- dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della Comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi in quanto il nuovo insediamento commerciale comporterà la creazione di nuovi posti di lavoro ed offrirà alla comunità un nuovo supermercato moderno in sostituzione dell'attuale punto vendita;
- dal punto di vista patrimoniale, il Comune otterrà la sostituzione dell'attuale sistema semaforizzato con un "semaforo intelligente" più moderno ed efficiente del costo stimato di 70.000,00 € oltre alla corresponsione della somma di Euro 32.758,70 (diconsi Euro trentaduemilasettecentocinquantotto e settanta centesimi), da utilizzare per la realizzazione di opere pubbliche da realizzarsi nel contesto in cui ricade l'intervento e vincolate a specifico centro di costo.

VISTO

- che la Legge Regione Veneto n. 11/2004, recante "Norme per il governo del territorio", prevede che la Pianificazione comunale per il governo del territorio sia contenuta nel P.R.C. (Piano Regolatore Comunale), composto dal P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e dal P.I. (Piano degli Interventi);
- che l'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, prevede che i comuni possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che l'art. 11 della Legge 7.08.1990 n. 241 concernente la partecipazione al procedimento amministrativo, prevede la possibilità per l'amministrazione procedente di "concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero, nei casi previsti dalla legge, in sostituzione di questo";
- che i suddetti accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento urbanistico di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e partecipazione;
- che detti accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;

- che per quanto non disciplinato dalla legge regionale n. 11/2004 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni;

CONSIDERATO ALTRESÌ

- che l'interesse pubblico deve essere opportunamente perseguito attraverso il contemperamento anche delle esigenze privatistiche;

- che l'art. 6 delle N.T.O. del P.I. del Comune di Breganze, disciplina l'istituto della perequazione;

- che la recente Legge n. 164/2014 (di conversione del decreto-legge n. 133/2014 c.d. "Sblocca Italia"), con l'art. 17, comma 1, lett. g) ha introdotto in aggiunta all'art. 16 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) la lettera d-ter) al comma 4, che prevede l'introduzione nell'ordinamento giuridico del cosiddetto "Contributo straordinario":

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 in data 28.04.2016 l'amministrazione competente ha determinato la metodologia di calcolo per stabilire il contributo straordinario introdotto ai sensi dell'art. 16 comma 4, lett. d-ter del D.P.R. n. 380/2001, a carico del proponente l'intervento, generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, come da atto di indirizzo allegato 1 al provvedimento medesimo;

- che le prospettate modifiche dello strumento urbanistico generale, ora P.I., a fronte della cessione economica sopraccitata, nel caso concreto, realizzano un'equa e ragionevole composizione degli interessi pubblici e privati andando nello specifico a soddisfare esigenze locali determinate dalla necessità di realizzare opere di pubblica utilità;

- che il Comune ha in "itinere" il procedimento per la formazione di un nuovo Piano degli Interventi, per cui la modifica proposta può trovare compiuta definizione in questa fase del procedimento;

-che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. ____ del _____, ha approvato la presente bozza di accordo;

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art. 2 – Obblighi del Comune di Breganze

L'Amministrazione Comunale, ritenuto che la proposta formulata dalla "ditta" si configura di rilevante interesse pubblico e che essa incide solo sui contenuti discrezionali della pianificazione urbanistica comunale, si impegna, per quanto di sua competenza, a recepire nel PI, da sottoporre agli organi ed enti competenti per l'approvazione, i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla "ditta" come indicati nella scheda urbanistica di sintesi che viene allegata (allegato 1) a questo accordo per formarne parte integrante, secondo la procedura di cui all'art. 18 della L.R. n. 11/2004 .

Il comune si impegna inoltre, in cambio delle modifiche che saranno apportate nell'intersezione tra via Gen. Maglietta e Via Zanella, alla cessione delle aree ricadenti nel parcheggio di progetto alla ditta proponente la quale successivamente si impegnerà a vincolare le stesse ad uso pubblico.

Art. 3 – Obblighi della "ditta"

La "ditta" si impegna a:

a) sostituire l'attuale intersezione semaforizzata tra le vie Roma, Cinque Martiri, Gen. Maglietta e Don A. Battistella, con un "semaforo intelligente";

b) corrispondere al Comune di Breganze la somma di Euro 32.758,70 (Euro trentaduemilasettecentocinquantotto e settanta centesimi), quale versamento finanziario finalizzato a realizzare opere pubbliche e servizi nell'ambito del contesto in cui ricade l'intervento.

Il tutto come da calcolo, svolto secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 in data 28.04.2016 riportato nell'allegato 2, depositato in atti del servizio urbanistica-edilizia.

La "ditta" si impegna altresì a:

- vincolare ad uso pubblico a favore del Comune di Breganze, l'area a parcheggio nei termini che saranno previsti nella convenzione urbanistica, quale documento facente parte del piano attuativo a cui l'intervento in esame sarà sottoposto;
- cedere gratuitamente al comune le aree destinate a viabilità pubblica che saranno oggetto di

modifica ad eccezione di quelle relative alla viabilità interna del parcheggio.

L'importo economico di cui al succitato punto b), verrà versato al Comune di Breganze con le seguenti modalità:

a) per euro € 6.551,74 (seimilacinquecentocinquantuno euro e settantaquattro centesimi) pari al 20% dell'importo di € 32.758,70 (diconsi Euro trentaduemilasettecentocinquantotto e settanta centesimi), alla presentazione della documentazione utile per l'adozione della variante (da depositare almeno 30 giorni prima della convocazione del Consiglio Comunale);

b) corrispondere al Comune di Breganze la somma di € 26.206,96 (ventiseimiladuecentosei euro e novantasei centesimi) pari al restante 80% dell'importo di € 32.758,70 (diconsi Euro trentaduemilasettecentocinquantotto e settanta centesimi) quale saldo del contributo straordinario, da destinarsi alla sostenibilità economica per la realizzazione di opere pubbliche da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento con versamento finanziario vincolato a specifico centro di costo, come previsto all'art. 17 comma d-ter del DPR 380/2001 come modificato dalla L. 164/2014, almeno 5 giorni prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale della variante al PI con le previsioni di cui al precedente art. 2.

La succitata somma di € 32.758,70 rimarrà nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, qualora, approvata la variante al PI col recepimento dei contenuti urbanistici della proposta presentata dalla "ditta", la medesima non intendesse più dare corso all'intervento edilizio proposto.

In caso di non approvazione della variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale, per motivi ad esso imputabili, le somme versate saranno restituite alla ditta entro 120 giorni dalla data del Consiglio Comunale.

Nel caso di trasferimento anche parziale delle aree o dell'immobile oggetto del presente accordo, la "ditta" si impegna mediante specifica clausola da inserire nei relativi contratti, a rendere edotti i suoi aventi causa di tutti gli obblighi e oneri derivanti dall'accordo stesso, che dovrà essere allegato in copia a tutti i contratti di trasferimento degli immobili pena la decadenza degli atti stessi.

Art. 4 – Sottoscrizione accordo

Le parti provvederanno alla sottoscrizione del presente accordo perequativo entro 20 giorni dall'approvazione della variante. In tale sede la "ditta" produrrà la garanzia fidejussoria di cui all'art. 9, del valore ivi indicato a garanzia dell'esecuzione degli impegni di cui all'art. 3.

Art. 5 – Condizioni

Il presente accordo perderà automaticamente efficacia, se entro 12 mesi dalla data di sottoscrizione dell'accordo il Comune non approverà la variante al PI. La "ditta" non potrà esercitare rivalsa o pretesa alcuna nei confronti dell'Amministrazione Comunale per tutte le spese sostenute, qualora l'iter di approvazione del Piano degli Interventi non fosse completato secondo quanto indicato nel presente accordo, fermo restando il diritto alla restituzione delle somme versate, come meglio specificato nel precedente art. 3.

Art. 6 – Clausole

Gli interventi edilizi conseguenti al presente accordo saranno autorizzati dalla competente struttura comunale nel rispetto degli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai Regolamenti Edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e, alle norme relative all'efficienza energetica.

Fatto salvo quanto previsto nelle schede e norme tecniche operative di cui all'allegato 1, il rilascio del Permesso di Costruire rimane altresì subordinato all'ottenimento dei pareri/autorizzazioni di eventuali altri Enti, tenuti, a seconda del caso, ad esprimersi in materia.

Le somme e le opere definite come contributo straordinario riportate nel presente accordo, intendendo sia il valore delle opere che il versamento finanziario, non vanno a scomputo del contributo di costruzione dovuto per il rilascio dei relativi provvedimenti autorizzativi.

Art. 7 –Spese

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

Art. 8 – Durata dell'accordo

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della variante al Piano degli Interventi relativa al presente accordo, nel caso di mancata approvazione del relativo strumento urbanistico attuativo saranno applicate le disposizioni normative vigenti.

Art. 9 – Garanzie

Contestualmente alla sottoscrizione del presente accordo, la "ditta" sarà tenuta a prestare all'Amministrazione Comunale, una garanzia fideiussoria o assicurativa di adempimento degli obblighi qui assunti, fino ad un importo di Euro 102.758,80 a cui saranno detratte le somme già versate di complessivi Euro 32.758,70.

La polizza avrà validità quinquennale e perderà automaticamente efficacia qualora non venisse approvato il Piano Urbanistico Attuativo entro la validità di previsione del Piano degli Interventi.

Art. 10 – Norme integrativa

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 11 – Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della L. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

COOPERATIVA DEI CONSUMATORI SOC. COOP.
Luigi Samostica

Si allega:

All. 1) Scheda normativa con relativi elaborati grafici e precisamente:

- T1 – planimetria generale stato di fatto;
- T2 – planimetria generale delle proprietà;
- T3 – planimetria generale di progetto;
- T4 – planimetria generale materiali di finitura;
- T5 – prospetti con indicazione materiali ed altezze massime;
- T6 – prospetti con indicazione materiali ed altezze massime.

All. 2) Determinazione del valore monetario della perequazione/contributo straordinario sulla base dei criteri contenuti nell'atto approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.9 del

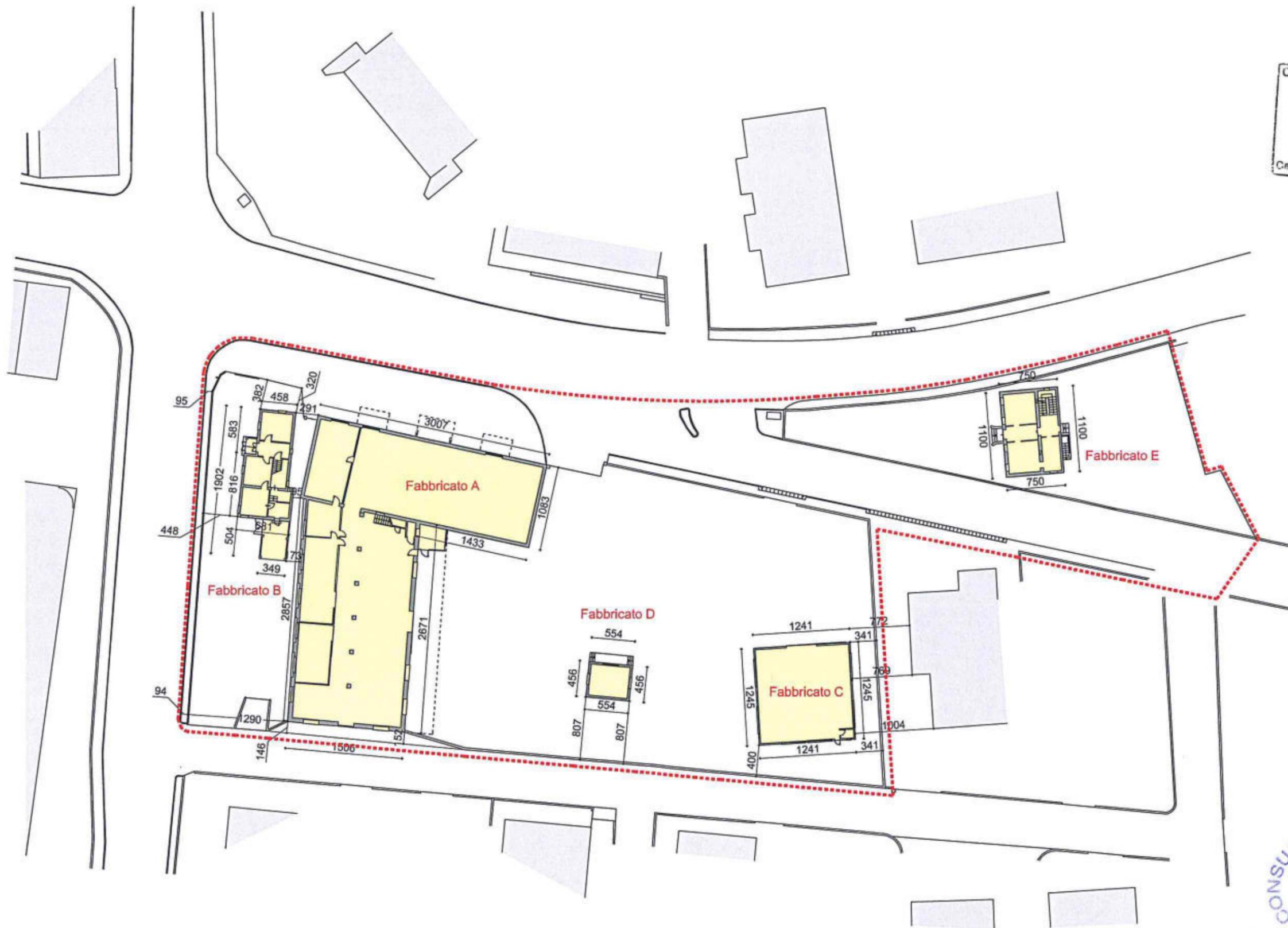
28.04.2016. Tale documento contiene, come richiesto dalla pubblica amministrazione competente, computo metrico estimativo delle necessarie opere di demolizione dei fabbricati esistenti, relativamente alle sole opere fuori terra, a firma dei tecnici incaricati Arch. Stefano Tognetti, Ing. Alessandro Zilio.

All. 3) Computo metrico estimativo per la fornitura e posa in opera di un nuovo impianto semaforico all'incrocio tra via Generale Maglietta, via Cinque Martiri, via Roma, via Don A. Battistella.

ALLEGATO 1

- LEGENDA
- perimetro SUA
 - fabbricati esistenti in proprietà

COMUNE DI BREGANZE (VI)
 Prot. N.
10 NOV. 2016
 Cat. Cl. Fasc.



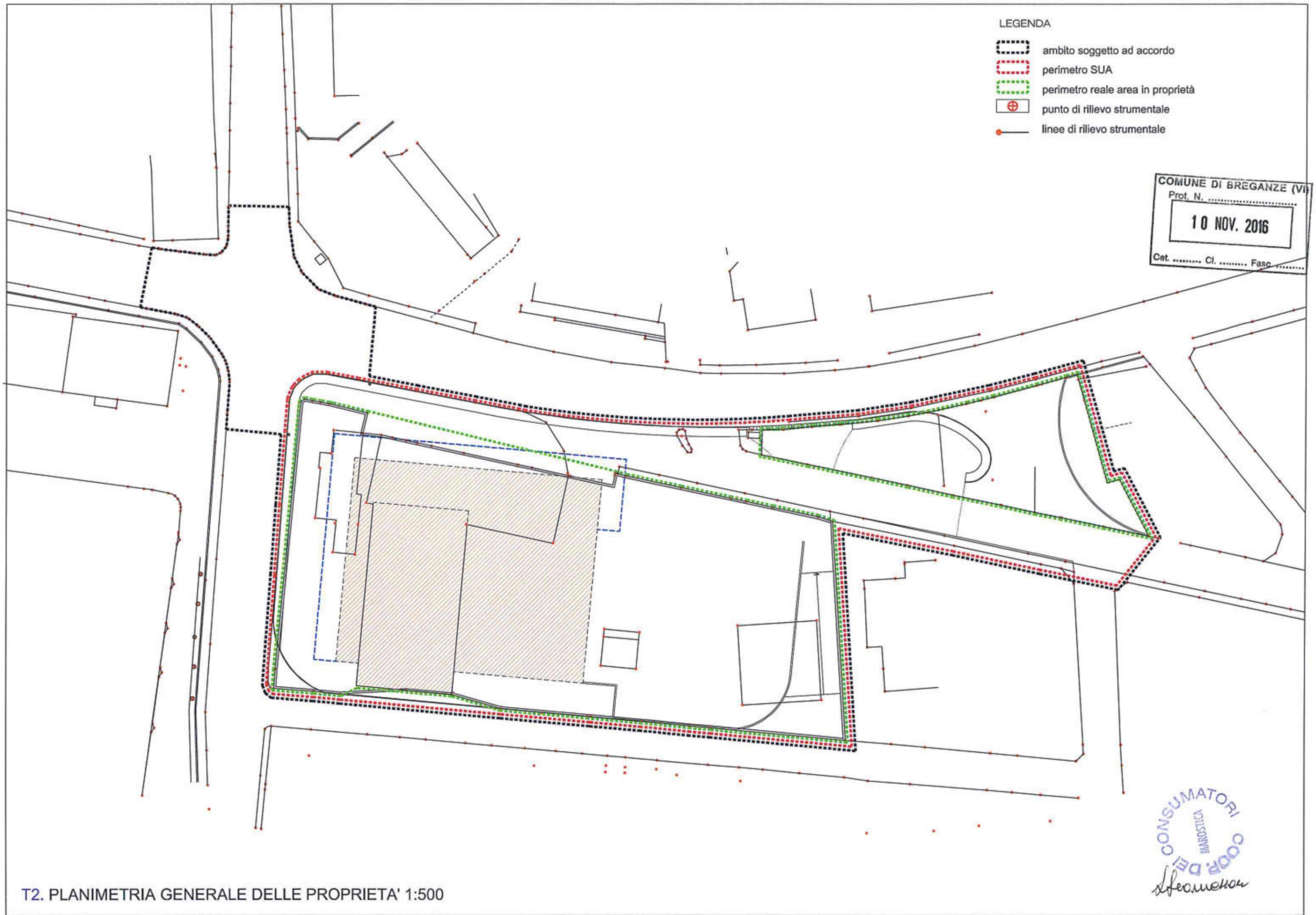
T1. PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO 1:500

COOP. DEI CONSUMATORI
 MAROSTICA
Stomato

LEGENDA

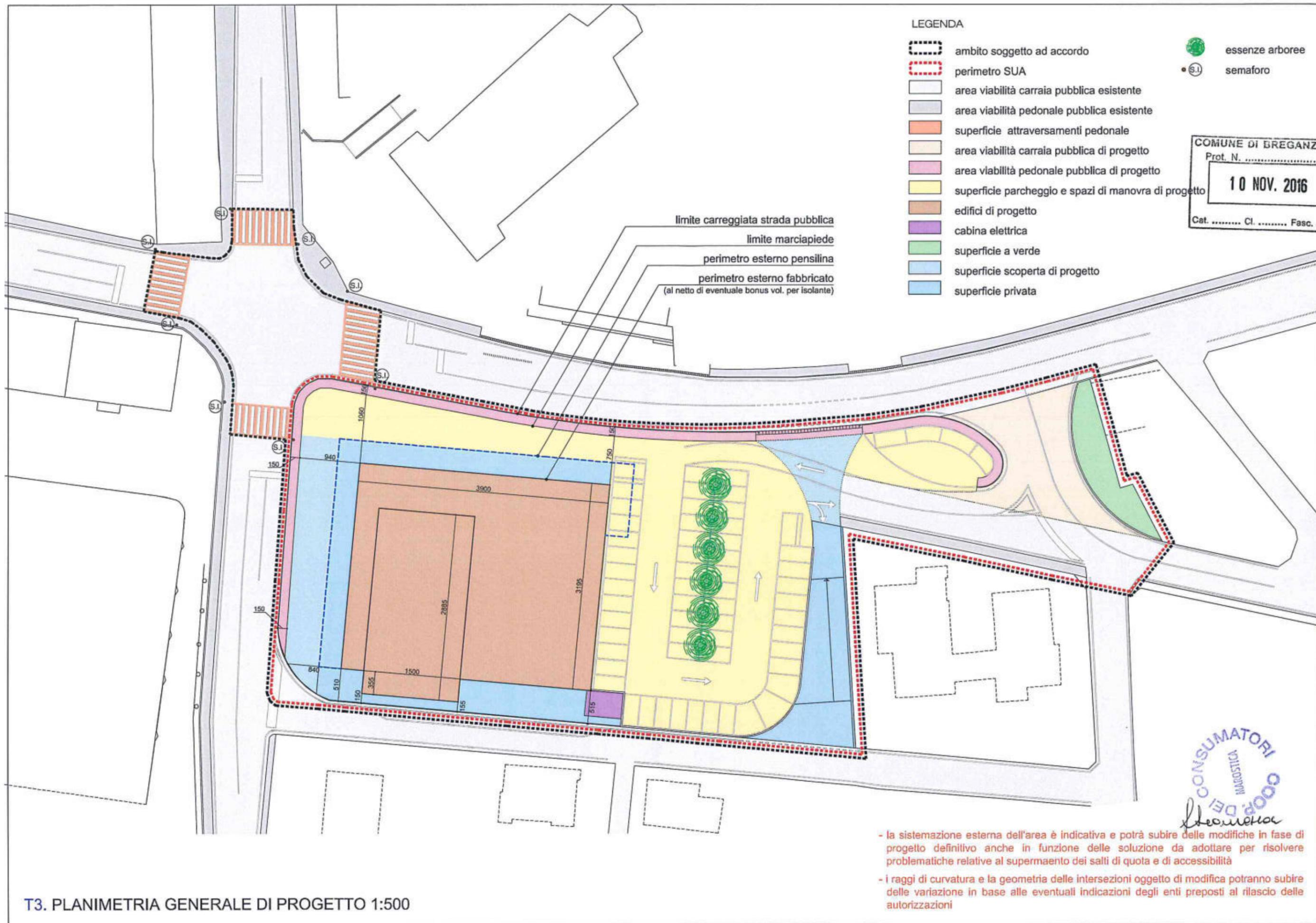
-  ambito soggetto ad accordo
-  perimetro SUA
-  perimetro reale area in proprietà
-  punto di rilievo strumentale
-  linee di rilievo strumentale

COMUNE DI BREGANZE (VI)
Prot. N.
10 NOV. 2016
Cat. Cl. Fuso



T2. PLANIMETRIA GENERALE DELLE PROPRIETA' 1:500

COOP. DEL CONSUMATORI
MAROSTICA
Stametta



LEGENDA

- ambito soggetto ad accordo
- perimetro SUA
- area viabilità carraia pubblica esistente
- area viabilità pedonale pubblica esistente
- superficie attraversamenti pedonale
- area viabilità carraia pubblica di progetto
- area viabilità pedonale pubblica di progetto
- superficie parcheggio e spazi di manovra di progetto
- edifici di progetto
- cabina elettrica
- superficie a verde
- superficie scoperta di progetto
- superficie privata

- essenze arboree
- semaforo

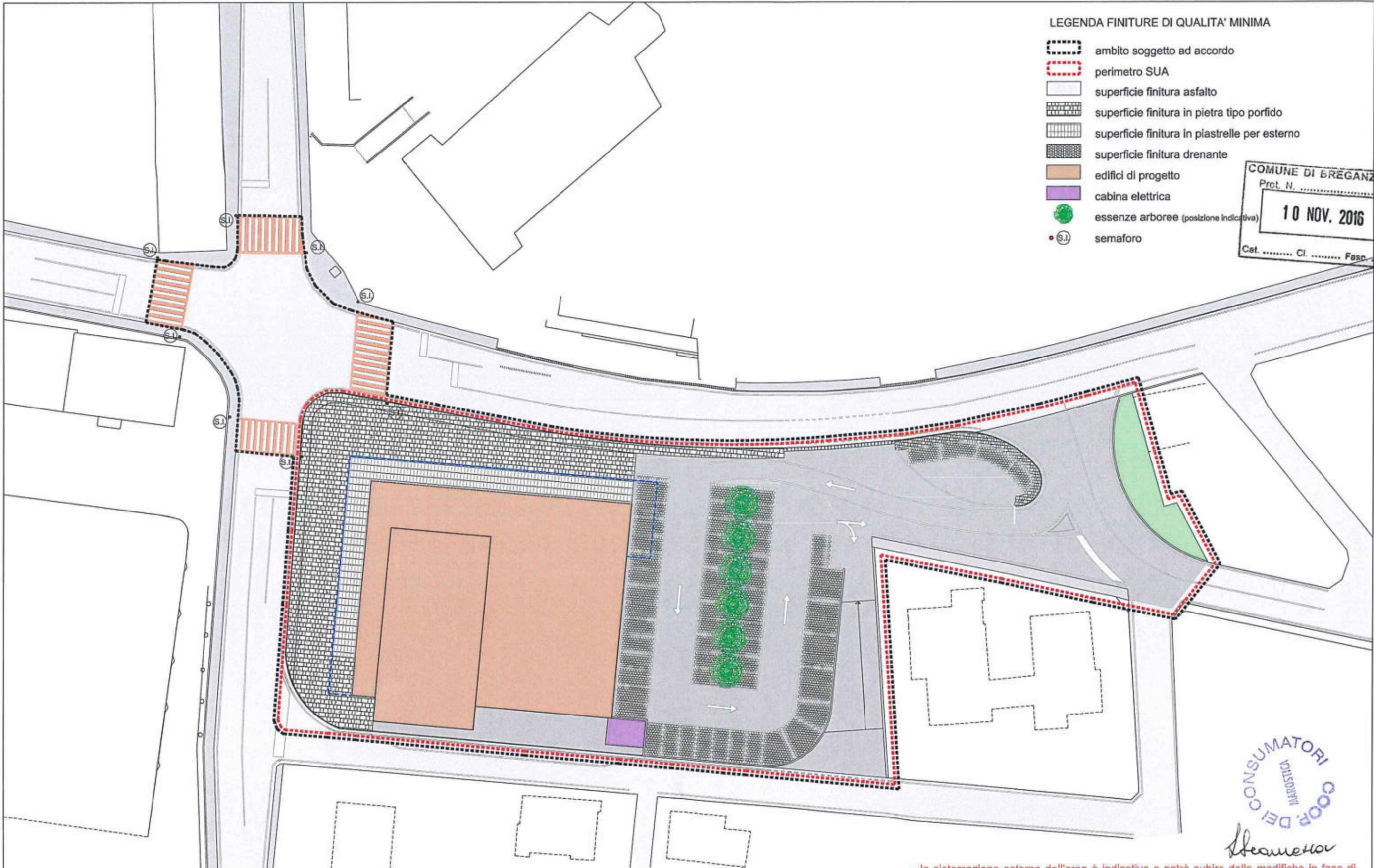
COMUNE DI BREGANZE (VI)
 Prot. N.
10 NOV. 2016
 Cat. Cl. Fasc.

limite carreggiata strada pubblica
 limite marciapiede
 perimetro esterno pensilina
 perimetro esterno fabbricato
 (al netto di eventuale bonus vol. per isolante)

T3. PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO 1:500

- la sistemazione esterna dell'area è indicativa e potrà subire delle modifiche in fase di progetto definitivo anche in funzione delle soluzioni da adottare per risolvere problematiche relative al superamento dei salti di quota e di accessibilità
 - i raggi di curvatura e la geometria delle intersezioni oggetto di modifica potranno subire delle variazioni in base alle eventuali indicazioni degli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni

COOP. DEI CONSUMATORI
 MAROSTICHI
Deameta



LEGENDA FINITURE DI QUALITA' MINIMA

-  ambito soggetto ad accordo
-  perimetro SUA
-  superficie finitura asfalto
-  superficie finitura in pietra tipo porfido
-  superficie finitura in piastrelle per esterno
-  superficie finitura drenante
-  edifici di progetto
-  cabina elettrica
-  essenze arboree (posizione indicativa)
-  semaforo

COMUNE DI BREGANZE (VI)
 Prot. N.
10 NOV. 2016
 Cat. Cl. Fasc.

COOP. DEI CONSUMATORI
 ASSOCIATI
Stametta

- la sistemazione esterna dell'area è indicativa e potrà subire delle modifiche in fase di progetto definitivo anche in funzione delle soluzioni da adottare per risolvere problematiche relative al superamento dei salti di quota e di accessibilità

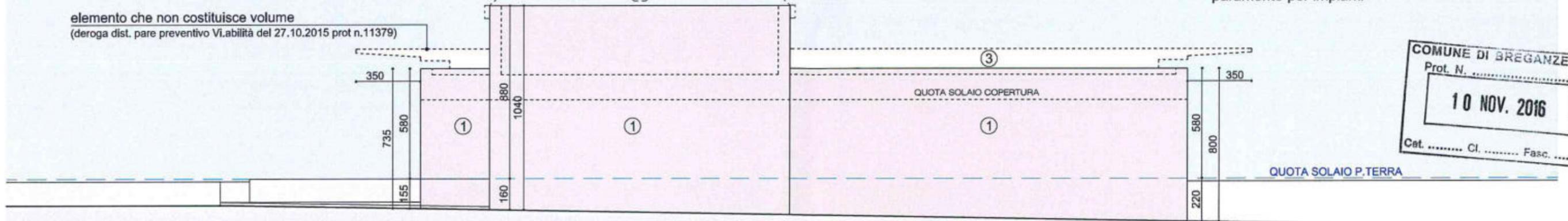
- i raggi di curvatura e la geometria delle intersezioni oggetto di modifica potranno subire delle variazioni in base alle eventuali indicazioni degli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni

T4. PLANIMETRIA GENERALE MATERIALI DI FINITURA 1:500

posizione volte di copertura edificio esistente

elemento che non costituisce volume
(deroga dist. pare preventivo Vi.abilità del 27.10.2015 prot n.11379)

- ① parete intonacata a greggio e fino e tinteggiata
- ② serramenti in metallo a taglio termico
- ③ pensilina rivestita in metallo tinteggiato
- ④ pannellatura con finitura in rasante e tinteggiatura paramento per impianti



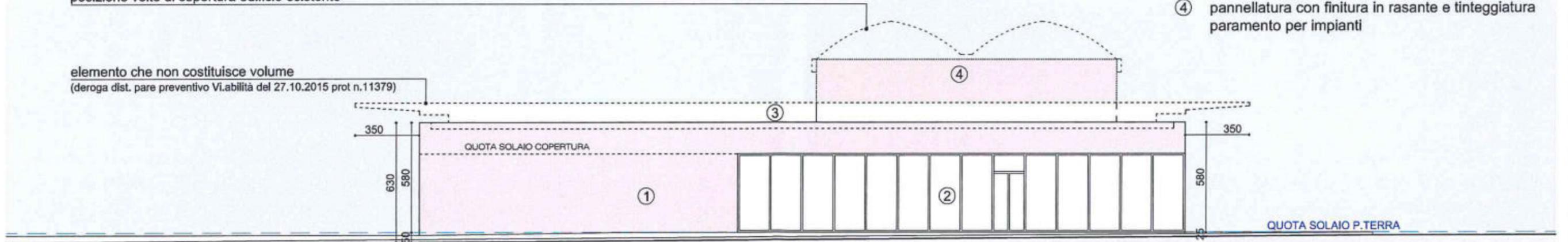
- le misure e la posizione delle chiusure verticali trasparenti sono indicative e potranno essere liberamente modificate in relazione alle esigenze funzionali-compositive della struttura adottate in sede di progetto definitivo ed esecutivo
- le misure indicate sono da intendersi come altezze massime e potranno essere modificate in diminuzione in base alle soluzioni compositivo-strutturali adottate in sede di progetto definitivo ed esecutivo

PROSPETTO SUD 1:200

posizione volte di copertura edificio esistente

elemento che non costituisce volume
(deroga dist. pare preventivo Vi.abilità del 27.10.2015 prot n.11379)

- ① parete intonacata a greggio e fino e tinteggiata
- ② serramenti in metallo a taglio termico
- ③ pensilina rivestita in metallo tinteggiato
- ④ pannellatura con finitura in rasante e tinteggiatura paramento per impianti

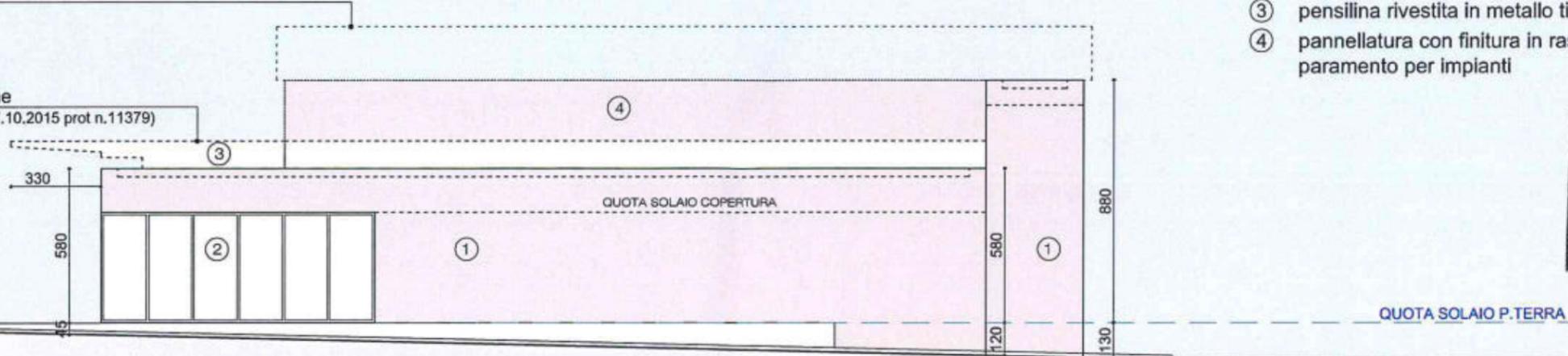


- le misure e la posizione delle chiusure verticali trasparenti sono indicative e potranno essere liberamente modificate in relazione alle esigenze funzionali-compositive della struttura adottate in sede di progetto definitivo ed esecutivo
- le misure indicate sono da intendersi come altezze massime e potranno essere modificate in diminuzione in base alle soluzioni compositivo-strutturali adottate in sede di progetto definitivo ed esecutivo

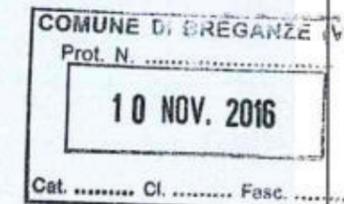
PROSPETTO NORD 1:200

posizione volte di copertura edificio esistente

elemento che non costituisce volume
(deroga dist. pare preventivo Vi.abilità del 27.10.2015 prot n.11379)



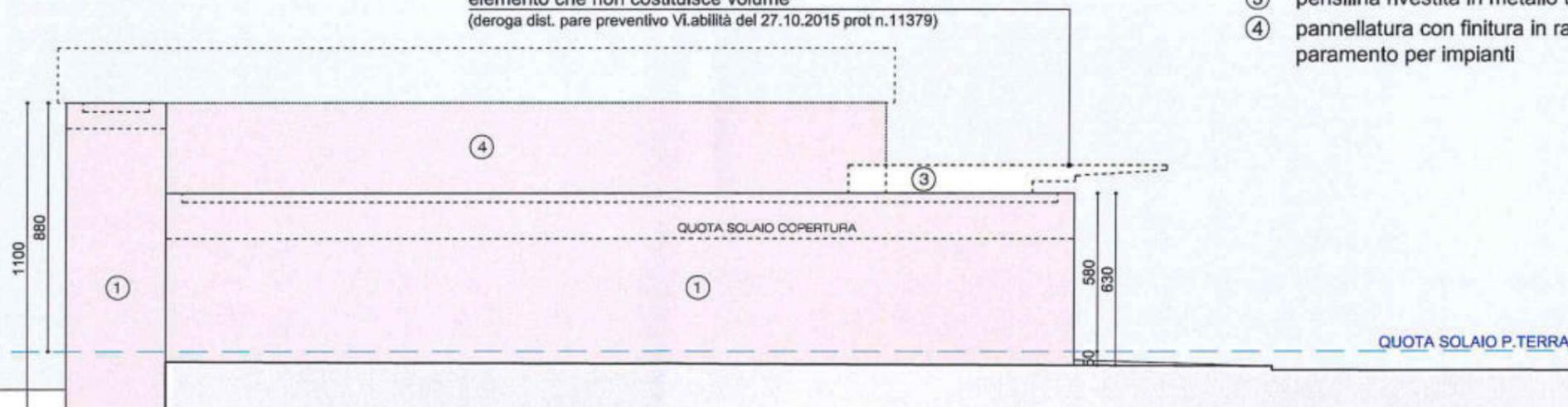
- ① parete intonacata a greggio e fino e tinteggiata
- ② serramenti in metallo a taglio termico
- ③ pensilina rivestita in metallo tinteggiato
- ④ pannellatura con finitura in rasante e tinteggiatura paramento per impianti



- le misure e la posizione delle chiusure verticali trasparenti sono indicative e potranno essere liberamente modificate in relazione alle esigenze funzionali-compositive della struttura adottate in sede di progetto definitivo ed esecutivo
- le misure indicate sono da intendersi come altezze massime e potranno essere modificate in diminuzione in base alle soluzioni compositivo-strutturali adottate in sede di progetto definitivo ed esecutivo

PROSPETTO OVEST 1:200

elemento che non costituisce volume
(deroga dist. pare preventivo Vi.abilità del 27.10.2015 prot n.11379)



- ① parete intonacata a greggio e fino e tinteggiata
- ② serramenti in metallo a taglio termico
- ③ pensilina rivestita in metallo tinteggiato
- ④ pannellatura con finitura in rasante e tinteggiatura paramento per impianti

- le misure e la posizione delle chiusure verticali trasparenti sono indicative e potranno essere liberamente modificate in relazione alle esigenze funzionali-compositive della struttura adottate in sede di progetto definitivo ed esecutivo
- le misure indicate sono da intendersi come altezze massime e potranno essere modificate in diminuzione in base alle soluzioni compositivo-strutturali adottate in sede di progetto definitivo ed esecutivo

PROSPETTO EST 1:200

**OGGETTO: CALCOLO DEL VALORE DI PEREQUAZIONE DI IMMOBILI CATASTALMENTE
INDIVIDUATI AL FOGLIO N. 7 MAPPALI N. 369 377 457 - 287 - 294 - 295 - 296 -
302 DEL COMUNE DI BREGANZE.**

L'art 6 delle NTO del P.I. definisce e stabilisce gli indirizzi per il calcolo dell'eventuale perequazione. Il Comune di Breganze, in data 28.04.2016 con delibera del C.C. n. 9, approvava "l'atto di indirizzo: piano degli interventi (PI), perequazione e accordi pubblico privati ai sensi dell' art. 6 della L.R. 11.2004."

L'intervento in oggetto può essere ricondotto all'interno della sottocategoria "T.2: a – attuazione di interventi di ristrutturazione urbanistica in contesto urbano con destinazione finale per attività commerciali;"

Per essa la delibera stabilisce i seguenti parametri:

$$V_p = (V_{IMU} - V_{am}) \times I_p$$

$$V_p = (100,00 - 10,00) \times 50\% = 45,00 \text{ €/mq.}$$

con l'ulteriore precisazione che : "Nel caso in cui l'intervento preveda la demolizione di fabbricati esistenti, potrà detrarsi il relativo costo di demolizione, compreso trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche."

Nella determinazione del valore di perequazione/contributo straordinario è altresì prevista la detrazione del costo per la realizzazione del nuovo impianto semaforico.

Si procede pertanto applicando quanto previsto dalla delibera Comunale n.9 del 28.04.2016 andando a determinare :

- A. la definizione dell'area oggetto di perequazione e quindi la sua stima dimensionale.
 - B. la determinazione del valore delle opere di demolizione.
 - C. la determinazione del valore delle opere per la realizzazione di un nuovo impianto semaforico.
-
- A. L'area in oggetto è formata dal compendio ex consorzio della superficie catastale di mq. 3561,00, pertanto la superficie comparto ex S.U.A.19 mq. 3561,00 x €/mq. 45 = €. 160.245,00.
 - B. Per quanto concerne il costo delle demolizioni, come richiesto con comunicazione del 15/09/2016 pro.n.11592 del Responsabile Area 3 Urbanistica - Edilizia del Comune di Breganze (VI), è stato

redatto il "computo metrico estimativo" delle necessarie opere di demolizione dei fabbricati esistenti.

Il costo complessivo della demolizione dei volumi fuori terra è di €.57.486,30.

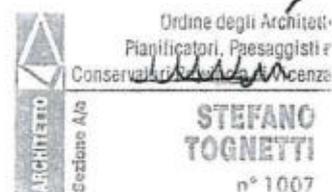
- C. Per quanto riguarda la fornitura e posa in opera di impianto semaforico del tipo in grado di ripartire la precedenza tra i flussi incrociati della viabilità motorizzata e pedonale in modo più rapido e redditizio il costo complessivo dell'opera quantificato a forfait in €.70.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI PEREQUAZIONE

Il valore della perequazione sarà quindi determinato sottraendo dal Valore di Perequazione (Vp) il costo della demolizione e del nuovo impianto semaforico e pertanto :

A. Perequazione da delibera n.9 del 28/04/201, mq.3561,00 x €/mq 45,00	€.	160.245,00
B. Costo della demolizione da "computo metrico estimativo"	€.-	57.486,30
C. Realizzazione di impianto semaforico	€.-	70.000,00
		<hr/>
Valore di Perequazione	€.	32.758,70

Breganze li 26/09/2016



**OGGETTO : COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATI
SITI IN BREGANZE (VI) VIA GENERAL MAGLIETTA.**

I sottoscritti : Stefano Tognetti Architetto con studio in Breganze Via Cinque Martiri 11/b, Alessandro Zilio Ingegnere per conto di ZAU srl con studio in Marostica Corso Mazzini 58 int.7, incaricati dalla Società Cooperativa dei Consumatori soc. COOP con sede a Marostica in Via Montello 22 proprietaria degli immobili situati nel Comune di Breganze (provincia di Vicenza), individuati ai mappali n. 287 - 377 - 457 -369 - 294, 295, 296, 302 del foglio n. 7,

P r e m e s s o

- Che con comunicazione del 15/09/2016 pro.n.11592 del Responsabile Area 3 Urbanistica - Edilizia del Comune di Breganze (VI) è stato richiesto il "computo metrico estimativo" delle necessarie opere di demolizione dei fabbricati esistenti necessario per determinare il valore di perequazione;
- Che per la congrua determinazione del costo di abbattimento è stata effettuata un'indagine di mercato basata su preventivi richiesti a ditte specializzate operanti nel settore,

T e n u t o c o n t o

- della posizione dei fabbricati in centro abitato che presuppone la massima attenzione al problema dei rumori e dell'emissione di polveri;
- della pericolosità viaria in cui si prevede di operare in rapporto alla vicinanza dei fabbricati da esse;
- della vicinanza dell'incrocio semaforico ai fabbricati da demolire;
- del sedime dell'area su cui si andrà ad operare costituito da terreno di riporto;
- del trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche e diritti di discarica;

Siamo in grado di redigere il seguente :

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

A) Edificio principale ex consorzio realizzato sul mappale 457 del foglio 7° del Comune di Breganze, con strutture portanti in calcestruzzo armato, solaio primo piano in calcestruzzo armato, sporto in calcestruzzo armato, muratura ordinaria di tamponamento, ma a struttura portante, il pavimento del piano terra in calcestruzzo armato, infissi e portoni in ferro, divisori

interni in elementi prefabbricati di varia natura. Il prezzo si intende a mc. di volume vuoto per pieno del fabbricato

mc. 6.667,09 Al mc. 6,45 = €. 43.002,73

B) Demolizione di "casa di abitazione" di cui al fg.7 M.N. 377 costituita da muratura ordinaria, solai in altero cemento, infissi interni ed esterni in legno, avvolgibili in lvc, impianto di riscaldamento completo di caldaia, impianto elettrico, calcolato il volume vuoto per pieno.

mc. 717,02 Al mc. 8,35 = €. 5.987,12

C) Edificio produttivo ex officina, del consorzio eretto sul mappale n. 287 del foglio 7° del Comune di Breganze, con manto di copertura in eternit valutato a parte, struttura portante in muratura ordinaria, pavimento del piano terra in calcestruzzo, archerecci di copertura in ferro, infissi e portoni in ferro. Il prezzo si intende a mc. di volume vuoto per pieno del fabbricati.

mc. 857,50 Al mc. 8,35 = €. 7.160,13

D) Stazione di servizio carburanti realizzata sul mappale n. 457 del Comune di Breganze, con muratura parte in calcestruzzo, parte in muratura ordinaria, solaio in calcestruzzo armato copertura in travetti varesi e manto in soletta di calcestruzzo. Il prezzo si intende a mc. di volume vuoto per pieno del fabbricato.

mc. 119,85 Al mc. = 11,15 €. 1.336,33

Totale complessivo opere di demolizione

€. 57.486,30

Breganze lì 26/09/2016

Allegati : Elaborato grafico scala 1:00 per il calcolo del volume dei fabbricati corpi A - B - C - D.



OGGETTO : COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER LA FORNITURA E POSA DI UN NUOVO IMPIANTO SEMAFORICO SITO IN BREGANZE (VI) INCROCIO TRA VIA GENERAL MAGLIETTA, VIA CINQUE MARTIRI, VIA ROMA, VIA DON A. BATTISTELLA.

I sottoscritti : Stefano Tognetti Architetto con studio in Breganze Via Cinque Martiri 11/b, Alessandro Zilio Ingegnere per conto di ZAU srl con studio in Marostica Corso Mazzini 58 int.7, incaricati dalla Società Cooperativa dei Consumatori soc. COOP con sede a Marostica in Via Montello 22 proprietaria degli immobili situati nel Comune di Breganze (provincia di Vicenza), individuati ai mappali n. 287 - 377 - 457 -369 - 294, 295, 296, 302 del foglio n. 7,

P r e m e s s o

- Che con comunicazione del 15/09/2016 pro.n.11592 del Responsabile Area 3 Urbanistica - Edilizia del Comune di Breganze (VI) è stato richiesto il valore monetario della perequazione/contributo straordinario sulla base dei criteri contenuti nell'atto approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.9 del 28.04.2016;
- Che tra le opere che è possibile detrarre dal valore monetario della perequazione/contributo straordinario rientra intervento di sostituzione dell'impianto semaforico esistente con uno di tipo "intelligente",

T e n u t o c o n t o

- della posizione in cui si dovrà operare l'intervento sostituzione dell'impianto semaforico esistente;
- di tutte le opere connesse all'installazione del nuovo impianto;

Siamo in grado di redigere il seguente :

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

- Fornitura e posa in opera di impianto semaforico del tipo in grado di ripartire la precedenza tra i flussi incrociati della viabilità motorizzata e pedonale in modo più rapido e redditizio. L'opera si intende comprensiva di tutti gli elementi necessari per la realizzazione ed il funzionamento della stessa, essi comprendono la fornitura delle lanterne semaforiche, dei pali di supporto, dei sensori per il rilevamento dei flussi, della centralina di elaborazione dei dati, e di tutti gli altri elementi fisici

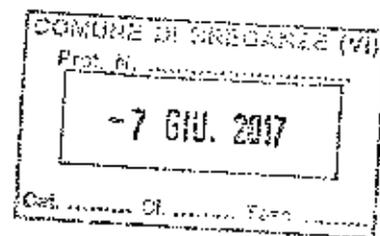
che costituiscono il manufatto oltre alla realizzazione dei collegamenti elettrici e di tutte le opere edili e stradali necessarie alla realizzazione dell'opera a regola d'arte, al suo montaggio oltre che alla taratura iniziale.

Il costo complessivo dell'opera quantificato a forfait in

€.70.000,00

Breganze li 26/09/2016





REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI BREGANZE (Provincia di Vicenza)

**ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 6
DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11**

Rep. n.

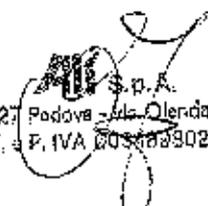
L'anno duemiladiciassette (2017), il giorno (..) del mese di, alle ore, nella residenza comunale, avanti a me, dott. nato a in data, Segretario generale del Comune di Breganze, autorizzato a rogare in forma pubblica amministrativa gli atti nei quali il Comune è parte, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del D.lgs. 267/2000, sono personalmente comparso i signori:

1), nato a il giorno, che dichiara di intervenire in quest'atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del **Comune di Breganze**, con sede legale in a Breganze (VI), codice fiscale e partita IVA, che rappresenta nella sua qualità di Responsabile del Settore ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera c), del D.lgs. n. 267/2000 e in forza del Decreto Sindacale di nomina del, di seguito nel presente atto denominato semplicemente "Comune";

e

2) Francesco Canela, nato a Veggiano (Padova), il 28 dicembre 1931 (C.F. CNL FNC 31T28 L710S), che agisce in qualità di legale rappresentante della **Società Ali S.p.a.**, con sede in Padova, Via Olanda n. 2, codice fiscale e partita IVA 00348980285, numero iscrizione Reg. Imprese di Padova 00348980285, R.E.A. 119674, munito dei necessari poteri, indicata nel prosieguo semplicemente anche "Promotore";
comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io, Segretario comunale, sono personalmente certo.

PREMESSO che:


Ali S.p.A.
35127 Padova - Via Olanda, 2
C.F. e P. IVA 00348980285

1. ai sensi dell'art. 3, comma quarto, della legge regionale n. 11 del 23.04.2004 la pianificazione territoriale si articola nel PAT e P.I. (Piano degli interventi);
2. l'art. 6 della medesima legge regionale n. 11/2004 contempla la figura degli "accordi tra soggetti pubblici e privati" definendone gli aspetti:
 - a) funzionali, assumendo nella proposta progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
 - b) strutturali, determinando alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione;
 - c) procedimentali, ove l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme e pubblicità, ovvero al procedimento di cui all'art. 20 L.R. n. 11/2004 relativo ai PUA;
3. l'art. 6 sopra richiamato estende il paradigma dell'accordo integrativo di provvedimento di cui all'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241;
4. in data 12/09/2008 il PATI del Comune di Breganze è divenuto efficace a seguito della Deliberazione di Giunta Regionale del Veneto in data 30/09/2008, n. 2777, di ratifica dello stesso;
5. Ali S.p.a. è proprietaria di un compendio immobiliare in Comune di Breganze, per complessivi mq. 47.760, catastalmente censito al Foglio 10, mappali nn. 109, 110, 359, 360, 361, 720, 723, 725, 111, 28, 378, 379, 17, 19, 23, 224, 232 e 606, avente destinazione urbanistica agricola, posto, da un lato, a ridosso di un ambito a destinazione produttiva e, dall'altro, in prossimità della nuova strada denominata Pedemontana Veneta e parzialmente coinvolto dalla realizzazione della stessa;
6. le linee di trasformazione del PATI prevedono la modifica della destinazione di detta area con previsione di attribuzione di una destinazione produttiva;
7. in data 29 marzo 2017 la Società Ali S.p.a. ha presentato al Comune una proposta di sottoscrizione di un Accordo Pubblico – Privato, finalizzato a

modificare la destinazione dell'area di proprietà da agricola a produttiva-commerciale, con applicazione della normativa attualmente dettata dall'art. 17 del vigente P.I. e richiedendo, all'uopo, che si proceda, con idonea variante, all'adeguamento del P.I. mediante introduzione di apposita norma che consenta l'insediamento di una media struttura di vendita con superficie inferiore a mq. 1.500; detta proposta conteneva i seguenti allegati:

All. 1 – Mappa catastale dell'area oggetto della proposta;

All. 2 – Estratto cartografico del P.I.;

All. 3 – Planimetria contenente l'identificazione delle aree oggetto di trasformazione;

All. 4 – Elaborato di determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 d-ter del D.P.R. n. 380/2001 (di seguito anche "beneficio pubblico") pari a euro 800.370,00 da riconoscere al Comune, con facoltà per il Comune medesimo di indicare ad Ali le modalità di erogazione di detto contributo;

All. 5 – Planimetria di prefigurazione urbanistica di massima;

All. 6 – Computo metrico del parcheggio pubblico da realizzarsi su area frontistante la proprietà del Promotore e relative tavole progettuali di massima;

8. l'Amministrazione comunale di Breganze, con deliberazione della Giunta Municipale 11 maggio 2017, n. 25, ha preso atto della istanza sopra richiamata, autorizzando l'inserimento della stessa nella variante adeguativa al P.I., a condizione che il medesimo Comune ed Ali S.p.a. sottoscrivano un accordo pubblico privato a sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004 che preveda il versamento del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 d-ter del D.P.R. n. 380/2001 (di seguito anche "beneficio pubblico") pari a euro 800.370,00, così come evidenziato nell'All. 4. depositato dal Promotore, che, verificata dagli Uffici comunali, appare congrua, con facoltà per il Comune di indicare ad Ali le modalità di erogazione di detto contributo;

- All. 2 – Estratto cartografico del P.I. (Tavola descrittiva della attuale situazione urbanistica);
- All. 3 ~ Planimetria contenente l'identificazione delle aree oggetto di trasformazione (Tavola descrittiva della previsione urbanistica che verrà attribuita all'area di proprietà del Promotore a seguito della approvazione della variante adeguativa al P.I.).

Tutto ciò premesso,

tra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula il presente accordo ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11/2004.

Art. 1 - Premesse

Le premesse e gli elaborati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Art. 2 - Finalità

Le parti si impegnano, con riferimento alla propria rispettiva competenza, ad assumere e porre in essere in forma coordinata tutte le azioni necessarie e funzionali a dare attuazione al presente accordo, con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando la assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuna di esse è affidataria.

In particolare, le parti si danno atto che la attuazione dei contenuti del presente accordo pubblico privato riguarda un'area compresa in un contesto già urbanizzato.

Art. 3 – Recepimento nella variante adeguativa al P.I.

Il Comune si impegna a recepire il presente accordo nella proprio P.I., inserendo con ciò la previsione di insediabilità, nell'area di proprietà del Promotore di una media struttura di vendita con superficie di vendita non superiore ad 1.500 mq. complessivi.

Art. 4 – Impegni del Promotore

4.1 Il Promotore si impegna a produrre tutto il materiale tecnico e cartografico finalizzato all'attivazione delle seguenti procedure propedeutiche al Piano degli Interventi:

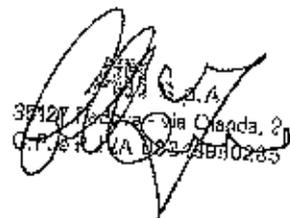
- Verifica di assoggettabilità VAS previsto dall'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006;
- Screening V.inc.A. previsto dalla DGRV n. 2299 del 9/12/2014;
- Verifica di compatibilità idraulica previsto dalla DGRV n. 2948 del 06/10/2008.

Il Promotore si impegna inoltre a produrre tutto il materiale tecnico e cartografico finalizzato all'attivazione delle seguenti procedure propedeutiche al progetto edilizio-commerciale:

- Screening V.inc.A. previsto dalla DGRV n. 2299 del 9/12/2014;
- Verifica di compatibilità idraulica dalla DGRV n. 2948 del 6/10/2008;
- Autorizzazione paesaggistica dal D.Lgs. 42/2004.

4.2 Il Promotore si impegna a dare attuazione alle nuove previsioni urbanistiche, così come rappresentate negli allegati al presente accordo.

Le parti convengono che l'attuazione delle previsioni urbanistiche che verranno introdotte in adeguamento al presente accordo avverrà previa presentazione di idoneo strumento urbanistico attuativo, che prevederà, oltre alle ordinarie dotazioni infrastrutturali funzionali alla nuova struttura di vendita, anche la realizzazione di un'area a verde e parcheggio esterna all'area produttiva-commerciale, frontistante la proprietà del Promotore, la cui collocazione è individuata con colorazione verde chiaro nell'All. 3 indicato alla premessa n. 9, e alla cessione al Comune di Breganze dell'area relativa, per un importo stimato di Euro 220.610,00, ripartiti in Euro 185.00,00 per lavori ed Euro 35.610,00 per la cessione dell'area (importo questo calcolato attribuendo all'area un valore convenzionale di Euro 10,00/mq. per la superficie oggetto di cessione, pari a mq. 3.561).


39127 Breganze - Via Canda, 2
C.P. 38100 - CA 0224890285

4.3 Il Promotore è tenuto a corrispondere il beneficio pubblico – come stabilito dall'art. 16, comma 4 d-ter, del T.U. dell'edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - così come quantificato nell'Elaborato di determinazione del contributo straordinario, richiamata alla premessa 8., sub All. 4, e determinato in quota parte, nella misura del 50% del plusvalore complessivo dell'area derivante dalla trasformazione urbanistica introdotta con il P.I., per un ammontare di € 800.370,00.

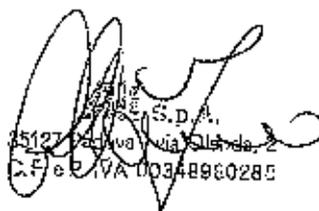
A fronte di detta obbligazione e ad integrale assolvimento della stessa, All S.p.a. si impegna a versare il beneficio pubblico con le seguenti modalità:

- realizzazione di un'area a verde e parcheggio pubblico nell'area frontistante la proprietà del Promotore, per un importo stimato di Euro 220.610,00;
- versamento in numerario della differenza, pari ad Euro 579.760,00, da effettuarsi con le seguenti modalità:
- quanto ad Euro 200.000,00 (diconsi euro duecentomila/00), entro e non oltre 20 giorni dalla esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della variante al P.I.;
- quanto al saldo, pari ad Euro 379.760,00, entro e non oltre il 31 gennaio 2018, a condizione che la variante al P.I. sia stata debitamente approvata;

4.4. In aggiunta a quanto sopra previsto, All si assume altresì le seguenti obbligazioni aggiuntive:

- impegno all'assunzione di n. 40 nuovi dipendenti da reperire, per quanto possibile, nel territorio comunale, entro dodici mesi dalla data di attivazione del nuovo punto vendita;
- rinuncia allo scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi in sede di strumento urbanistico attuativo;
- effettuazione della fornitura e posa in opera di luci, palco e sedute della realizzanda Casa delle Associazioni di Breganze, per un importo massimo, IVA compresa, pari ad Euro 80.000,00.

Art. 5 - Norme integrative


All S.p.A.
35127 Padova, via S. Leonardo, 2
C.F. e P. IVA 00348960285

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, nonché, in quanto applicabili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 6 - Obbligazioni di carattere generale

Il Promotore assume per sé, per i successori o aventi causa tutti gli oneri e obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Promotore dovessero subentrare altri soggetti attuatori gli stessi saranno ritenuti solidamente responsabili per tutte le obbligazioni di cui al presente Accordo.

Art. 7 - Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma quinto, della legge n. 241/90 alla giurisdizione esclusiva del Giudice amministrativo.

Art. 8 - Garanzie

A garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti con il presente Accordo ed in particolare della obbligazione di corresponsione del beneficio pubblico di cui all'art. 4.3, il Promotore ha rilasciato apposita garanzia fidejussoria bancaria o di primaria compagnia assicurativa, per l'importo di Euro 800.370,00, corrispondente al beneficio pubblico come sopra determinato, che potrà essere escussa in caso di mancata corresponsione, secondo le modalità sopra stabilite, del beneficio stesso. Detta polizza dovrà prevedere che il pagamento avvenga entro 15 giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta del Comune di Breganze, con espressa rinuncia al beneficio delle preventiva escussione del debitore principale nonché dell'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.

Il Comune di Breganze si riserva in ogni caso di incassare la fidejussione ove il Promotore non provveda al puntuale pagamento, nei termini qui stabiliti, del beneficio pubblico.

Art. 9 - Spese, imposte e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente accordo, sono a carico della parte privata con richiesta dei benefici di legge n. 666 del 28.6.73 e s.m.i.

E richiesto, io Segretario rogante, ho ricevuto quest'atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia, del quale ho dato lettura alle parti, ad eccezione degli allegati, per espressa dispensa avutane dalle stesse parti, che a mia richiesta l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione, alla mia presenza e con me Segretario, lo sottoscrivono. Consta di (....) facciate intere e parte della presente fin qui, escluse le firme.

Il Comune

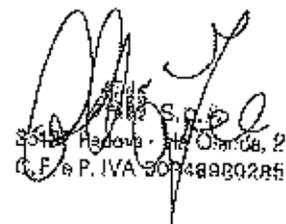
(...)

La Società Ali S.p.a.

(...)

Il Segretario rogante

(...)


Ali S.p.a.
35100 Padova - Via Ombra, 2
C.F. e P. IVA 0074880285

AREA ALI' | BREGANZE



SUPERFICIE SOGGETTA A ESPROPRIO

-  PROPRIETA' ALI' s.p.a. = 47.760 mq
-  ESPROPRIO S.P.V.
AREA AGRICOLA = 19.016 mq ca.
-  ESPROPRIO S.P.V.
AREA PRODUTTIVA = 5.246 mq ca.
-  SUPERFICIE RESIDUA = 23.498 mq ca.

COMUNE DI BREGANZE (VI)
 Prot. N.
 - 7 GIU. 2017
 Cat. Cl. F.

Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori - Provincia di Vicenza
MASSIMO MUTTIN
 n° 1105

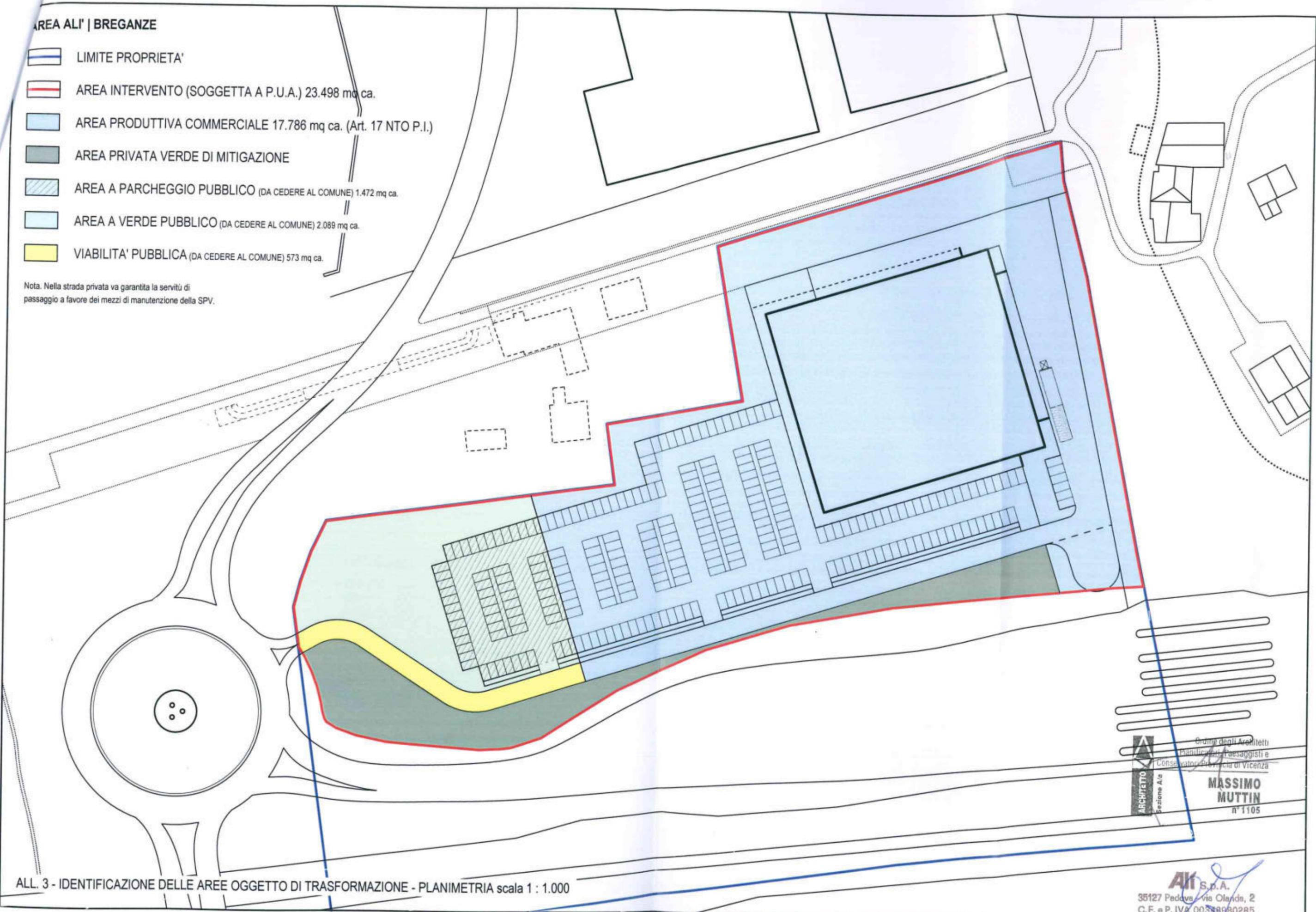
ALL. 1 - MAPPA CATASTALE scala 1 : 2.000

ALI s.p.a.
 35127 Padova - via Olinda, 2
 C.F. e P.IVA 00348680285

AREA ALI' | BREGANZE

-  LIMITE PROPRIETA'
-  AREA INTERVENTO (SOGGETTA A P.U.A.) 23.498 mq ca.
-  AREA PRODUTTIVA COMMERCIALE 17.786 mq ca. (Art. 17 NTO P.I.)
-  AREA PRIVATA VERDE DI MITIGAZIONE
-  AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO (DA CEDERE AL COMUNE) 1.472 mq ca.
-  AREA A VERDE PUBBLICO (DA CEDERE AL COMUNE) 2.089 mq ca.
-  VIABILITA' PUBBLICA (DA CEDERE AL COMUNE) 573 mq ca.

Nota. Nella strada privata va garantita la servitù di passaggio a favore dei mezzi di manutenzione della SPV.



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori della Provincia di Vicenza
ARCHITETTO
Sezione Ala
MASSIMO MUTTIN
n° 1105

AREA ALI' | BREGANZE

INSERIMENTO IN ZONA PRODUTTIVA PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI
ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO (ART. 17 N.T.O.)

VERIFICA STANDARD

SUPERFICIE EDIFICABILE = 17.786 mq ca.

SUPERFICIE DI VENDITA MAX = 1.500 mq

DESTINAZIONE PRODUTTIVA

SUPERFICIE A STANDARD (art. 28 NTO) (COMPRESI NEGLI STANDARD COMMERCIALI)

[Si prevede 10% di primari e 10% di secondari]

(10% + 10%) di superficie edificabile = 20% di 17.786 = 3.557,2 mq

DESTINAZIONE COMMERCIALE

SUPERFICIE A STANDARD (art. 28 NTO)

100 mq/100 mq di superficie lorda = 4.488 x 100/100 = 4.488 mq

VERIFICA (ULTERIORE) L.R. 15/2004

PARCHEGGIO EFFETTIVO = superficie vendita x 1,0 mq/mq = 1.500 x 1,0 = 1.500 mq ovvero

PARCHEGGIO EFFETTIVO = superficie lorda di pavimento x 0,80 mq/mq = 4.488 x 0,8 = 3.590 mq

 LIMITE PROPRIETA'

 AREA EDIFICABILE 17.786 mq ca. - PROPRIETA' PRIVATA

 AREA INTERVENTO/ACCORDO (art. 6 L.R. 11/2004 - SOGGETTA A P.U.A.) 23.498 mq ca.

OPERA PEREQUATIVA

 AREA A PARCHEGGIO / VERDE 3.561 mq
CEDUTA AL COMUNE CON MANUTENZIONE A CARICO DEL PRIVATO
 di cui a PARCHEGGIO = 1.472 mq

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori
Provincia di Vicenza
**MASSIMO
MUTTIN**
n° 1105

STANDARD URBANISTICI (PRIVATI A USO PUBBLICO)

 AREA A STANDARD COMMERCIALI (PARCHEGGIO PRIVATO A USO PUBBLICO) 4.488 mq ca.

 AREA A STANDARD PRODUTTIVI (PARCHEGGIO PRIVATO A USO PUBBLICO) 3.557,2 mq ca.
COMPRESI NEGLI STANDARD COMMERCIALI

 PARCHEGGIO PRIVATO A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' 1.161 mq ca.

 VIABILITA' 573 mq ca. - OPERA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

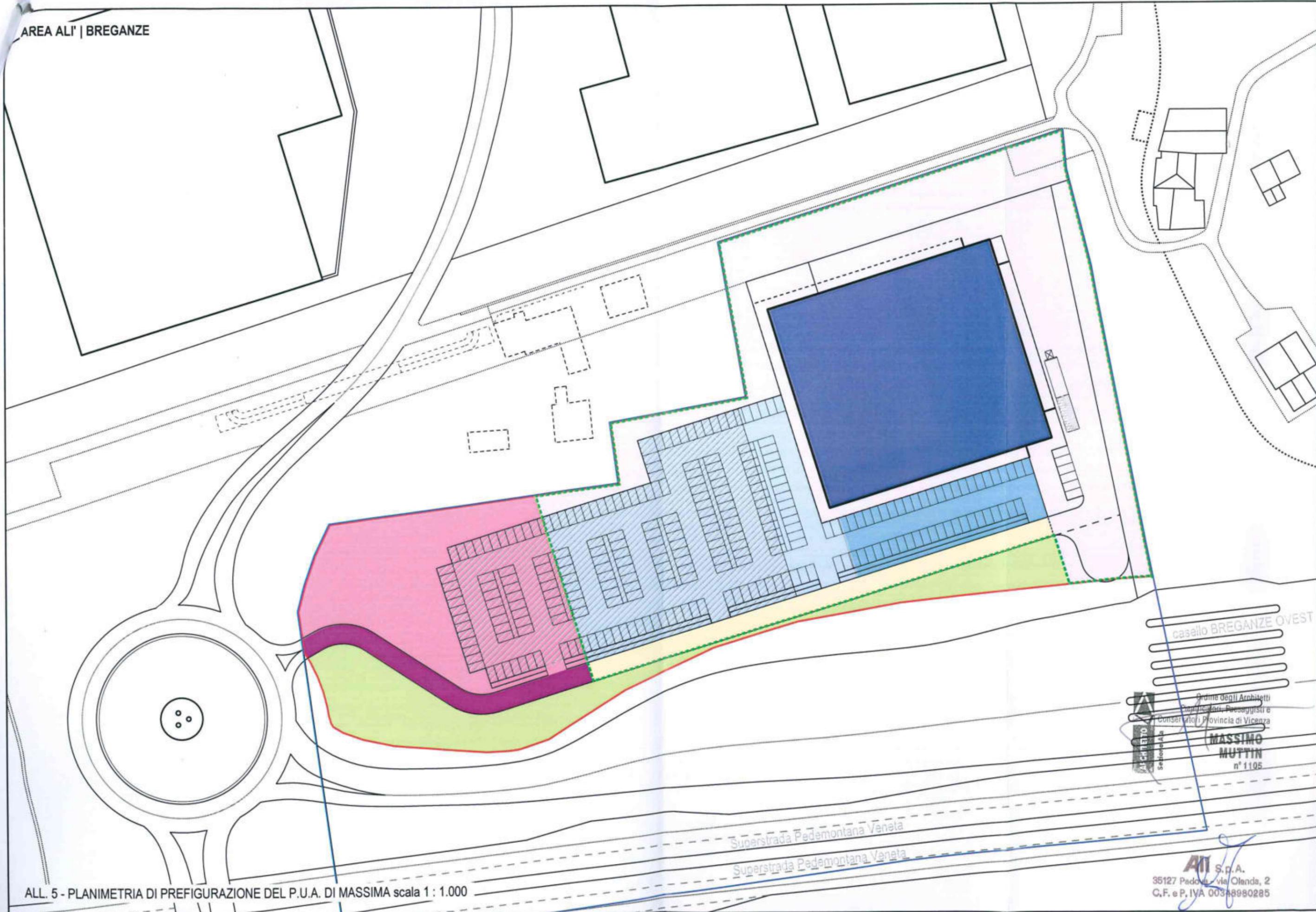
ATI S.p.A.
35127 Padova - Via Olarida, 2
C.F. e P. IVA 00349980285

IPOTESI DI EDIFICAZIONE

 SUPERFICIE COPERTA LORDA = 4.488 mq ca.  VERDE PRIVATO 2.245 mq ca.

 AREA PRIVATA  STRADA PRIVATA

Nota. Nella strada e nel verde privati va garantita la servitù di passaggio a favore dei mezzi di manutenzione della SPV.



casello BREGANZE OVEST

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**MASSIMO
MUTTIN**
n° 1105



Superstrada Pedemontana Veneta
Superstrada Pedemontana Veneta

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI BREGANZE (Provincia di Vicenza)

ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 6

DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11

Rep. n.

L'anno duemilaventi (2020), il giorno (..) del mese di, alle ore ..., nella residenza comunale, avanti a me, dott., nato a in data, Segretario generale del Comune di Breganze, autorizzato a rogare in forma pubblica amministrativa gli atti nei quali il Comune è parte, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del D.lgs. 267/2000, sono personalmente comparsi i signori:

1) Brazzale Mauro, nato a Schio il giorno 06.02.1967, che dichiara di intervenire in quest'atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del **Comune di Breganze**, con sede legale in piazza Mazzini 49 a Breganze (VI), codice fiscale e partita IVA 00254180243, che rappresenta nella sua qualità di Responsabile del Settore Edilizia Urbanistica, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera c), del D.lgs. n. 267/2000 e in forza del Decreto Sindacale di nomina del 07/04/2020 n. 1, di seguito nel presente atto denominato semplicemente "Comune";

e

2) il signor **Francesco Marena Campagnaro**, nato a Montecchio Precalcino (VI) il 17.5.1944, residente in Rosà via Madonna Elisa 10, Cod. Fisc. MRNFNC44E17F465Z, in proprio e quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della società **Almar società agricola a responsabilità limitata**, corrente in Rosà, via Madonna Elisa 10, P. Iva 03925490249, indicati nel prosieguo semplicemente anche come "Promotori";

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io, Segretario comunale, sono personalmente certo.

PREMESSO che:

1. ai sensi dell'art. 3, comma quarto, della legge regionale n. 11 del 23.04.2004 la pianificazione territoriale si articola nel PAT e P.I. (Piano degli interventi);
2. l'art. 6 della medesima legge regionale n. 11/2004 contempla la figura degli "accordi tra soggetti pubblici e privati" definendone gli aspetti:
 - a) funzionali, assumendo nella proposta progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
 - b) strutturali, determinando alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione;
 - c) procedimentali, ove l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme e pubblicità, ovvero al procedimento di cui all'art. 20 L.R. n. 11/2004 relativo ai PUA;
3. l'art. 6, sopra richiamato, estende il paradigma dell'accordo integrativo di provvedimento di cui all'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241;
4. in data 12.09.2008 il PATI del Comune di Breganze è divenuto efficace a seguito della Deliberazione di Giunta Regionale del Veneto in data 30.09.2008, n. 2777, di ratifica dello stesso;
5. la società Almar Società Agricola a Responsabilità limitata è proprietaria di un compendio immobiliare in Comune di Breganze catastalmente censito al Foglio 12, mappali nn. 218-245-265-267-270; dal canto suo, il signor Francesco Marena Campagnaro è proprietario dei mappali nn. 25-266-268 (interessati in parte dal presenta accordo); tutti i fondi succitati hanno destinazione urbanistica agricola, posizionati in prossimità della realizzanda Superstrada Pedemontana Veneta e adeguatamente serviti dalla nuova viabilità complementare;
6. i promotori, in data 21 gennaio 2020 prot. 1003, e successiva integrazione in data 20.02.2020 prot. 2791, hanno presentato al Comune di Breganze una richiesta di variante al PI per consentire una diversa destinazione agli immobili di proprietà, da definire con un Accordo Pubblico – Privato, finaliz-

zato alla possibilità di modificare la destinazione d'uso degli edifici e dell'area sopra meglio individuata, consentendo lo svolgimento di attività turistico-ricettiva;

7. detta proposta é stata accompagnata dai seguenti allegati:

- atto d'obbligo unilaterale;
- scheda normativa con riportate le trasformazioni urbanistiche
- relazione descrittiva;
- inquadramento urbanistico dell'area;
- inquadramento catastale dell'area;
- planimetria generale stato attuale (scala 1:500);
- planimetria generale di progetto (scala 1:500);
- planivolumetrico di progetto;
- planimetria generale stato attuale (scala 1:250);
- piante fabbricati esistenti;
- planimetria generale di progetto (scala 1:250);

8. i promotori hanno fatto pervenire:

- una perizia a firma del proprio tecnico, arch. Campagnolo Mirko, che ha quantificato il maggior valore dell'area per effetto della trasformazione in € 999.893,33 ed ha indicato nella somma di € 499.946,67 l'importo del contributo perequativo;

- una relazione agronomica la quale ha evidenziato che gli edifici della società Almar non risultano più funzionali alla coltivazione del fondo.

9. la stima dei Promotori può essere condivisa dalla Amministrazione comunale, anche in considerazione del fatto che tale importo risulta in linea con quanto stabilito dall'atto di indirizzo contenuto nelle linee guida per le perequazioni, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 9 del 28.04.2016, la cui applicazione permette di determinare in € 495.549,72 l'importo del contributo perequativo, come illustrato nei paragrafi seguenti:

Trasformazione di destinazione urbanistica dei fabbricati ad uso resi-

denziale esistenti:

- fabb. A+B= mc 1822,11+376.36= 2.198,47 mc; considerando l'indice 1, ad esso corrisponde una superficie fondiaria di mq 2.198,47.

Il corrispondente valore prima della trasformazione è dato applicando l'importo di €/mq 75,00 stabilito dalla tabella delle aree fabbricabili ai fini dell'IMU per i nuclei agricoli e contrade, previsioni puntuali in zona agricola, così per complessivi € 164.885,25 (= € 2.198,47 x 75,00 €/mq).

Il valore dopo la trasformazione risulta applicando alla suddetta superficie l'importo di €/mq 100,00, previsto al punto T.1.c dell'allegato A alla delibera di C.C. n° 9 del 28/04/2016 "atto di indirizzo: Piano degli Interventi perequazione e accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/04, così per complessivi € 219.847,00 (= € 2.198,47 x 100,00 €/mq).

L'importo perequativo conseguente è pari ad € (219.847,00-164.885,25):2 = € 27.480,87.

Utilizzo dell'area ad uso turistico/ricettivo con possibilità di costruzione di un edificio:

- l'area nella quale si chiede di poter esercitare l'attività turistico-ricettiva è di 12.600,00 mq di cui 2198,47 mq già computati al precedente punto, rimanendo pertanto da perequare la superficie di mq 10.401,53 (= 12.600,00 mq-2.198,47 mq). Tale area ha un valore iniziale pari al Valore Agricolo Medio che ai sensi del richiamato allegato A alla delibera di C.C. n. 9/2016 è stato indicato in €/mq 10,00, pertanto € 104.015,30 (= € 10.401,53 x 10,00 €/mq). Il valore finale è di € 1.040.153,00 (= € 10.401,53 x 100,00 €/mq; punto T.1.c). L'importo perequativo conseguente risulta € 468.068,85 (= € 1.040.153,00-€ 104.015,30 x 50%).

10. I promotori hanno manifestato inoltre l'esigenza di costruire un edificio della superficie massima di 200 mq necessario per l'alloggiamento di vani tecnici e di servizio del complesso immobiliare esistente, ed ulteriori 100 mq nel caso si rendessero necessari piccoli ampliamenti nel tempo.

In merito, si osserva che:

- sulle aree di tipo commerciale, al cui valore si è fatto riferimento ai fini della perequazione, le norme del Piano degli Interventi ammettono un rapporto di copertura massima del 50%;
- l'area oggetto di accordo ha un indice attuale di copertura pari al 12,7%.

Per tali ragioni, si ritiene che la costruzione di un edificio della superficie massima di 200 mq (nonché di ulteriori 100 mq futuri) sia compreso nel valore di perequazione totale dell'area come sopra descritto.

In fase di rilascio del titolo edilizio abilitativo dell'intervento, dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione dovuto sia per il cambio d'uso che per la nuova costruzione.

Tutto ciò premesso,

tra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula il presente accordo ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11/2004.

Art. 1 - Premesse

Le premesse e gli elaborati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Art. 2 - Finalità

Le parti si impegnano, con riferimento alla propria rispettiva competenza, ad assumere e porre in essere in forma coordinata tutte le azioni necessarie e funzionali a dare attuazione al presente accordo, con spirito di leale collaborazione.

Le parti si propongono il raggiungimento degli obiettivi descritti in premessa attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando la assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuna di esse è affidataria.

In particolare, le parti si danno atto che l'attuazione dei contenuti del presente accordo pubblico/privato riguarda un'area compresa in un contesto già urbanizzato.

Art. 3 – Recepimento nella variante adeguativa al P.I.

Il Comune si impegna a recepire il presente accordo nel proprio P.I., inserendo con ciò la possibilità di trasformare il compendio immobiliare esistente (fabbricati ed aree scoperte di pertinenza) in un complesso turistico-ricettivo per una superficie complessiva di mq 12.600,00.

Art. 4 – Impegni del Promotore

4.1 I Promotori si impegnano a produrre tutto il materiale tecnico e cartografico finalizzato all'attivazione delle seguenti procedure propedeutiche al Piano degli Interventi, ivi compresi:

- Verifica di assoggettabilità VAS previsto dall'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006;
- Screening V.inc.A. previsto dalla DGRV n. 2299 del 9/12/2014.

4.2 I Promotori si impegnano a dare attuazione alle nuove previsioni urbanistiche, così come rappresentate negli allegati al presente accordo.

4.3 I Promotori sono tenuti a corrispondere il contributo perequativo, previsto -dall'art. 16, comma 4 d-ter, del T.U. dell'edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e corrispondente - così come quantificato in premessa e determinato, nella misura del al 50% del plusvalore complessivo dell'area derivante dalla trasformazione urbanistica introdotta con il P.I.

Detto contributo viene quantificato nella complessiva somma di € 499.946,67 (diconsi euro quattrocentonovantanovecentoquarantasei e sessantasette centesimi), e sarà corrisposto con le seguenti modalità:

- quanto ad Euro 200.000,00 (diconsi euro duecentomila/00), entro e non oltre 20 giorni dalla esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della variante al P.I..

- quanto al saldo, pari ad Euro 299.946,67 (Euro duecentonovantanovemila-

novecentoquarantasei e sessantasette centesimi), da versare entro 15 giorni dalla pubblicazione all'Albo della variante al PI approvato, cioè dall'efficacia della variante del Piano degli Interventi.

I Promotori si riservano la possibilità di corrispondere il contributo perequativo in unica soluzione, entro e non oltre 20 giorni dalla esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della variante al P.I..

Qualora il Comune non approvi la trasformazione urbanistica, il Comune rimborserà ai Promotori il contributo perequativo da essi versato e restituirà loro la polizza fideiussoria di cui al successivo art. 8.

4.4 Le parti danno atto che la trasformazione urbanistica, richiesta dalla società Almar, può costituire valido strumento di perseguimento di obiettivi di incremento del livello occupazionale, tra i residenti del Comune di Breganze.

Ferme le vigenti disposizioni in materia di diritto del lavoro e di diritto sindacale, nonché le vigenti disposizioni a tutela dei lavoratori svantaggiati, la società Almar si impegna a privilegiare, in sede di assunzione del personale, persone residenti nel territorio del Comune di Breganze.

4.5 Nello svolgimento delle attività che saranno insediate negli immobili di sua ragione, la società Almar avrà cura di valorizzare e promuovere le eccellenze eno-gastronomiche locali.

La società Almar esprime sin d'ora la disponibilità ad ospitare, negli immobili di sua ragione e con modalità da concordare con l'Amministrazione comunale, eventi e manifestazioni di promozione del territorio.

Art. 5 - Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni della legge n. 241/90, della L.R. Veneto 4/2011 e successive modifiche ed integrazioni, nonché, in quanto applicabili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 6 - Obbligazioni di carattere generale

I Promotori assumono per sé, per i successori o aventi causa tutti gli oneri e obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora ai Promotori dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidamente responsabili per tutte le obbligazioni di cui al presente Accordo.

Art. 7 - Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 133 comma 1, lett. a-1) D.lgs 104/2010 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Art. 8 - Garanzie

A garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti con il presente Accordo ed in particolare della obbligazione di corresponsione del beneficio pubblico di cui all'art. 4.3, i Promotori rilasceranno apposita garanzia fidejussoria di primaria compagnia assicurativa, per l'importo di Euro 299.946,67 (Euro duecentonovantanovemilanoovecentoquarantaseiesessantasette centesimi), corrispondente alla rata di saldo, che potrà essere escussa in caso di mancata corresponsione della medesima rata di saldo, secondo le modalità sopra stabilite. Detta polizza dovrà essere consegnata entro il termine previsto per il pagamento della prima rata del contributo perequativo e dovrà prevedere che il pagamento avvenga entro 15 giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta del Comune di Breganze, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale nonché dell'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.. Non si farà luogo alla costituzione di garanzia fideiussoria, nel caso in cui i Promotori optino per il pagamento del contributo perequativo, in unica soluzione, nel termine di 20 giorni dalla esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della variante al P.I..

Art. 9 – Spese, imposte e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente accordo, sono a carico della parte privata, con richiesta di applicazione dei benefici fiscali previsti dalla normativa vigente.

E richiesto, io Segretario rogante, ho ricevuto quest'atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia, del quale ho dato lettura alle parti, ad eccezione degli allegati, per espressa dispensa avutane dalle stesse parti, che a mia richiesta l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione, alla mia presenza e con me Segretario, lo sottoscrivono. Consta di 9 (nove) facciate intere e parte della presente fin qui, escluse le firme.

Comune di Breganze

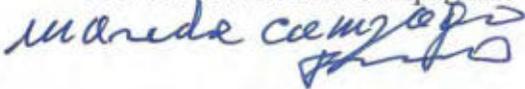
Il responsabile dell'Area Tecnica

Geom. Mauro Brazzale

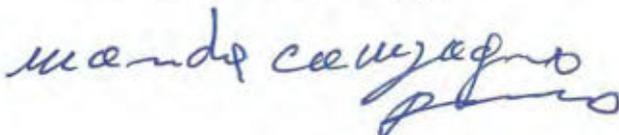
Almar società Agricola a Responsabilità Limitata

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Francesco Marena Campagnaro



Francesco Marena Campagnaro



Il Segretario rogante

(...)

VIABILITA' COMPLEMENTARE ALLA SUPERSTRADA PEDEMONTANA VENETA



Comune di Breganze - Provincia di Vicenza
IPOTESI FUTURA SISTEMAZIONE COMPLESSO TURISTICO - RICETTIVO

ALMAR Società Agricola a r.l.
MARENDA CAMPAGNARO FRANCESCO

 Superficie territoriale ambito di intervento: 12 851 mq



**Atto d'obbligo unilaterale relativo alla proposta di accordo ai sensi dell'art. 6
della L.R. n. 11/2004**

I sottoscritti

Brian Pasquale nato a Breganze il 21/10/1954 , cod. fisc. BRN PQL 54R21 B132B e Fabris Pierina nata a Fontanafredda (PN) , cod. fisc. FBR PRN 58II42 D670B, residenti a Sandrigo in Via Balcinelle n. 20, in qualità di proprietari esclusivi degli immobili siti in Comune di Breganze, individuati catastalmente al Catasto Fabbricati al Foglio n. 18, mappale n. 381, 382 e 436 evidenziati con il colore rosso nell'allegata planimetria catastale;

premesse

- che il Comune di Breganze è dotato di un P.A.T.I. (Piano di Assetto del Territorio) approvato con DGRV nr. 2777 del 30.9.2008 (pubblicata nel B.U.R. n. 87 del 21.10.2008) e successiva variante di adeguamento alla L.R. 14/2017 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 19/02/2020, e di un P.I. (Piano degli interventi), la cui ultima variante è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale nr. 21 del 09/07/2019;
- che l'immobile di proprietà è individuato nella tavola delle trasformabilità del PATI come territorio agricolo e nella tav. 2.3 del P.I. all'interno della zona Agricola, Nucleo Agricolo E112;
- che in data 17/02/2020 è stata presentata richiesta di variante urbanistica con modifica della scheda previsioni puntuali E112;
- che è intenzione dello scrivente, nell'area in parola, eseguire una ristrutturazione globale con demolizione e ricostruzione del corpo di fabbrica "F1" con demolizione di parte del corpo di fabbrica "F2" edificata in superfetazione al corpo di fabbrica "F1" con trasposizione del volume demolito;
- che è intenzione dello scrivente recuperare a residenza l'edificio non più funzionale alle esigenze di conduzione del fondo "F3" per una volumetria di mc. 86,85 mediante un intervento edilizio;



- che l'intervento prioritario, da eseguirsi nel breve periodo, è la ristrutturazione edilizia del corpo di fabbrica "F1" con demolizione di parte del corpo di fabbrica "F2", mentre la ristrutturazione del corpo di fabbrica "F3" con recupero del volume del corpo di fabbrica "F2" verrà eseguita in un secondo momento e non prima di avere terminato i lavori di ristrutturazione del corpo di fabbrica "F1"
- che l'intervento succitato si attiene ai contenuti e limiti indicati al punto 4, lettera D del Documento programmatico del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale nella seduta in data 29/06/2020 con Deliberazione n. 25 ad oggetto *Documento programmatico preliminare del Sindaco per la variante n° 3 al 2° Piano degli Interventi*;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 28.02.2016, sono stati adottati i criteri di ammissibilità e le modalità per la determinazione della perequazione/contributo straordinario, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/2004, dell'art. 34 delle N.T.A. del PATI, dell'art. 6 delle N.T.O. del PI e dell'art. 16, comma 4, lett. d) ter del DPR 380/2001, a cui sono soggetti gli interventi in variante in variante urbanistica, in deroga o con il cambio di destinazione d'uso;
- che con la presente impegnativa, redatta nelle forme dell'atto unilaterale d'obbligo, sottoscritta da tutti gli aventi titolo, il sottoscritto si obbliga a rispettare le condizioni contenute nella citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 28.04.2016 e relativi allegati, quali condizioni per la trasformazione dell'area o del fabbricato;

SI OBBLIGANO IRREVOCABILMENTE

con il presente atto, nell'eventualità in cui dovesse intervenire la modificazione della destinazione urbanistica dell'area di proprietà, mediante variante al Piano degli Interventi:

1 - A riconoscere al Comune di Breganze la somma di € 2.822,63 (Euro duemilaottocentotrentadue/63) quale contributo perequativo, in applicazione delle disposizioni contenute all'art. 35 della LR 11/2004, all'art. 34 delle n.t.a. del PATI, all'art. 6 delle n.t.o. del PI e all'art. 16, comma 4, lett. d) ter del DPR 380/2001, da destinarsi alla sostenibilità eco-



nomica per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento o a scala comunale, in conformità alle indicazioni contenute nello specifico atto di indirizzo approvato con D.C.C. n. 9 del 28.04.2016.

2 - L'importo citato nel precedente comma è stato interamente versato con bonifico bancario in data 25/08/2020;

3 - Gli importi versati dovranno essere restituiti da parte dell'ente in caso in cui la variante alla scheda previsioni puntuali E112 non venisse accettata come da nostra richiesta.

4 - Lo scrivente, fermo restando l'impegno in questa sede assunto nei confronti del Comune, si dichiara comunque disponibile a perfezionare gli accordi o/e le convenzioni, o ad eseguire gli adempimenti che lo stesso Comune ritenesse necessari per soddisfare le esigenze dei sottoscritti, nel rispetto però dell'interesse pubblico rivolto ad una corretta pianificazione del territorio, e nel rispetto altresì dei principi di imparzialità e di trasparenza che contraddistinguono l'operato della P.A.

5 - Il presente atto d'obbligo si intende vincolante non solo per lo scrivente ma anche per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente, fermo il carattere reale del presente impegno, viene assunto specifico obbligo a curare l'iscrizione del presente atto in ogni contratto di compravendita delle aree di sua proprietà indicate nelle premesse.

6 - Il presente atto d'obbligo deve ritenersi vincolante fino al 26/08/21 (365 giorni a partire dalla data di deposito al protocollo del Comune); lo stesso perderà quindi qualsiasi valore se entro tale data non sarà intervenuta l'approvazione della variante al PI suscettibile di permettere quanto esposto nelle premesse. In tale ipotesi il Comune dovrà restituire le somme eventualmente incassate e svincolare le garanzie prestate, senza che tali circostanze possano fondare alcuna richiesta di risarcimento o indennizzo di sorta nei confronti del Comune di Breganze e dei suoi amministratori; il sottoscritto dichiara fin d'ora a rinunciare ad ogni eventuale richiesta di tale tipo.



Sandriago , li 26/08/2020

Brian Pasquale Brian Pasquale

Fabris Pierina Fabris Pierina

Allegati:

- a) Scheda previsioni puntuali E112 con riportate le trasformazioni urbanistiche richieste;
- b) Calcolo dell'importo di perequazione dovuto per l'incremento di valore economico dell'immobile, a firma di professionista abilitato;
- c) Ricevuta di versamento alla Tesoreria Comunale del Comune di Breganze Cod. IBAN: IT46M0306960181100000046007 della somma di Euro € 2.822,63 con causale : perequazione urbanistica;
- d) Copia richiesta variante urbanistica protocollata il 17/02/2020.

