



**COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA**  
Provincia di Treviso

**PI**

Elaborato

**0901**



Scala



## **Norme tecniche operative**

COMUNE DI  
CAVASO DEL TOMBA  
Il Sindaco, Giuseppe Scriminich

UFFICIO TECNICO  
geom. Arturo Pavan

ATP

ARCHISTUDIO  
arch. Marisa Fantin  
SISTEMA S.n.c.  
dott. Francesco Sbeti

DATA **febbraio 2014**



## Sommario

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
CAP. I - APPLICAZIONE DEL PI .....	3
art. 1. Applicazione del Piano degli Interventi (PI).....	3
art. 2. Elaborati di Progetto del PI.....	3
TITOLO II.....	4
art. 3. Destinazione di zona.....	4
art. 4. Modalita' di attuazione del PI .....	4
art. 5. Perequazione .....	5
art. 6. Credito edilizio.....	6
art. 7. Compensazione urbanistica.....	7
art. 8. Accordi tra soggetti pubblici e privati.....	7
CAP. II - INTERVENTI EDILIZI SULL'ESISTENTE - DEFINIZIONI.....	8
art. 9. Interventi sull'esistente edificato.....	8
art. 10. Norme generali per le zone residenziali.....	13
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....	14
art. 11. Zone A) - Zone del centro storico.....	14
CAP. IV - ZONE RESIDENZIALI B – C.....	16
art. 12. Zone residenziali di completamento - B1 - B2 - B3 -.....	16
art. 13. Zone residenziali di completamento volte alla ricezione turistica - B4 -.....	17
art. 14. Zone residenziali tipo - C1 - .....	18
art. 15. Zone residenziali di nuova formazione - C2 -.....	20
CAP. V - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "D".....	22
art. 16. Zone territoriali omogenee di tipo "D": Norme Generali. ....	22
art. 17. Zone D1.1 – Industriali - artigianali, commerciali e direzionali di completamento.....	23
art. 18. Zone D1.2 – Industriali - artigianali, commerciali e direzionali di espansione.....	24
art. 19. Zone D2 - commerciali e direzionali di completamento.....	25
art. 20. Zone D3 -Turistico Ricettive.....	26
art. 21. Zone produttive - D4 - Agroindustriali.....	27
art. 22. Depositi di materiali inerti .....	28
CAP. VI - ZONE AGRICOLE .....	29
art. 23. Zone "E" Agricole .....	29
art. 24. Recinzioni in zona agricola.....	32
art. 25. Interventi sull'esistente edificato in zona agricola. ....	32
art. 26. Testimonianze belliche.....	33
art. 27. Viabilità.....	33
art. 28. Aggregazione edilizie rurali .....	33
art. 29. Sistemazioni agrarie.....	34
CAP. VII - ZONE PUBBLICHE .....	35
art. 30. Zone "F" per attrezzature pubbliche e di interesse generale. ....	35
art. 31. Dotazione di spazi pubblici opere di urbanizzazione.....	37
art. 32. Spazi privati a parcheggio in aggiunta delle quantità di PI.....	38
CAP. VIII - ALTRE ZONE .....	40
art. 33. Sportello unico delle attività produttive (SUAP).....	40
art. 34. Zone per Attrezzature sportive private di interesse pubblico - Golf.....	41
art. 35. Zone di recupero ambientale - Cave dismesse e attive .....	41
art. 36. Prevenzione del rischio e controllo per gli interventi edilizi e infrastrutturali .....	41
art. 37. Controllo dello smaltimento delle acque meteoriche, misure compensative.....	42
art. 38. Zone a vincolo speciale.....	43
art. 39. Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale .....	46
art. 40. Rete ecologica.....	47
art. 41. Corridoi ecologici.....	47

art. 42. Varchi per la fauna .....	47
TITOLO III PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICHE .....	48
art. 43. Caratteristiche degli interventi.....	48
art. 44. Tipologie edilizie.....	49
art. 45. Autorimesse pertinenziali e costruzioni accessorie.....	50
art. 46. Prescrizioni particolari.....	51
art. 47. Piani Attuativi in vigore.....	52
TITOLO IV DISPOSIZIONI PARTICOLARI .....	53
CAP. I - IMPIANTI A SERVIZIO DELLA COLLETTIVITÀ.....	53
art. 48. Impianti a servizio della collettività .....	53
TITOLO V .....	54
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....	54
CAP. I – ABROGAZIONI e DEROGHE .....	54
art. 49. Deroghe.....	54
art. 50. Sussidi Operativi .....	54

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### ***CAP. I - APPLICAZIONE DEL PI***

#### **art. 1. Applicazione del Piano degli Interventi (PI)**

1. La disciplina urbanistica dell'intero territorio del Comune di Cavaso del Tomba si attua attraverso l'applicazione di quanto contenuto negli articoli successivi delle presenti Norme Tecniche Operative del PI stesso.
2. In armonia a quanto previsto dalla L. n. 1150 del 17.08.1942 modificata con la legge n. 765/67 e a quanto previsto nella Legge Regionale n. 11 del 2004 e loro successive modificazioni nonché dal Testo Unico dell'Edilizia, gli articoli seguenti dettano le norme e le prescrizioni per le zone in cui è suddiviso il territorio dell'intero Comune.
3. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le vigenti leggi Regionali e Statali.

#### **art. 2. Elaborati di Progetto del PI**

1. Il progetto del Piano degli Interventi è costituito dai seguenti elaborati:

- Tavole Zonizzazione e vincoli- Intero territorio comunale	scala 1:5.000
- Tavole Zonizzazione e vincoli - Intero territorio comunale	scala 1:2.000
- Tavole Centri storici - Zone significative	scala 1:1.000
- Tavola Aggregati rurali, su base catastale	scala 1:1.000
- Norme tecniche operative (NTO)	
- Relazione tecnica	
- Schede edifici non funzionali al fondo (integrazione da PRG vigente)	
2. Nel caso di contrasto nelle rappresentazioni cartografiche a scala diversa, prevalgono quelle del grafico a denominatore minore.
3. Nel caso vi fosse divergenza tra gli elaborati grafici e le misure o i dati contenuti nelle presenti norme, prevalgono le indicazioni delle Norme tecniche operative.
4. Nel caso vi fosse divergenza tra le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio e quelle stabilite dalle presenti norme, prevalgono le disposizioni delle Norme tecniche operative.

**TITOLO II**  
**CAP. I - NORME GENERALI**

**art. 3. Destinazione di zona.**

Il territorio comunale, secondo la grafia delle tavole del PI è suddiviso in:

**1) Zone territoriali omogenee; (Z.T.O.)**

**1.1) Zone residenziali:**

A - Centro storico

B - di completamento;

C1 - di nuova formazione semiestensiva;

C2 - di nuova formazione estensiva.

**1.2) Zone produttive:**

D1 - industriale – artigianale, commerciale e direzionale;

D2 - commerciale - direzionale;

D3 - turistico ricettive - case per ferie

D4 - agro - industriale;

Depositi di inerti;

**1.3) Zone agricole**

E

Aggregazione edilizie rurali

**1.4) Zone "F" per attrezzature pubbliche e di interesse generale.**

a - aree per l'istruzione, asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;

b - aree per attrezzature di interesse comune;

c - aree per spazi pubblici attrezzati a parco gioco e sport;

d - aree per parcheggi.

**1.5) Attrezzature sportive private:**

- campo da golf;

**2) Zone a vincolo speciale:**

- Verde privato;

- Cimiteriale;

- Idrogeologico;

- Paesaggistico;

- Fasce o zone di rispetto e di tutela - con visuali.

**art. 4. Modalita' di attuazione del PI**

1. Ai sensi della vigente Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, il PI viene attuato, nel rispetto delle prescrizioni di zona indicate nelle tavole grafiche di progetto o delle presenti norme, con strumento urbanistico attuativo e con intervento edilizio diretto.
2. Lo strumento urbanistico attuativo si applica obbligatoriamente soltanto nelle zone di territorio comunale indicate nelle tavole di progetto e dalle norme del PI e può essere di iniziativa pubblica o privata, secondo quanto disciplinato dalle L.R. 11/04.
3. Gli strumenti urbanistici attuativi sono:
  - a) il piano particolareggiato e i piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

- b) il piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
  - c) il piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni;
  - d) il piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni;
  - e) il piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 e successive modificazioni;
4. Gli ambiti territoriali assoggettati a PUA possono comprendere aree a diversa destinazione di zona. Rispetto a quanto indicato dal PI ed in conseguenza della definizione delle infrastrutture, dei servizi, per una più razionale organizzazione dell'area ed eventualmente anche al fine di far coincidere i limiti perimetrali con i confini di proprietà, il PUA può prevedere trasposizioni di zona e modifiche al perimetro del proprio ambito entro il limite massimo del 10% della propria superficie territoriale, purché nel rispetto delle prescrizioni e previsioni del PAT e della capacità insediativa e della dotazione di servizi stabilite dal PI. Deve essere comunque garantito il corretto inserimento dello strumento urbanistico attuativo nel sistema generale delle urbanizzazioni e delle edificazioni. Non è consentita l'esclusione dall'ambito territoriale di intervento di aree che per localizzazione o dimensione non potranno essere successivamente coerentemente utilizzate (aree di risulta e/o intercluse).
  5. Qualora si tratti di PUA di iniziativa pubblica sono altresì ammesse variazioni in aumento fino ad un massimo del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta modificando di conseguenza alcuni dei seguenti parametri tecnici:
    - la densità massima territoriale o fondiaria;
    - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
    - l'altezza massima degli edifici;
    - altri parametri definiti dal PI.
  6. L'intervento edilizio diretto si applica in tutte le zone edificabili, in mancanza di strumento urbanistico attuativo e dove il Comune non richieda preventivamente tale strumento. La realizzazione dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione può avvenire mediante il rilascio dei singoli permessi di costruire nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.
  7. Attuazione mediante Interventi Edilizia Liberi:  
Sono Interventi Liberi quelli attuabili in base all'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e subordinati a semplice preventiva comunicazione presentata al Comune, fatte in ogni caso salve eventuali norme autorizzatorie più restrittive.

## art. 5. Perequazione

1. La perequazione urbanistica si applica a tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel PAT e confermati dal PI.
2. L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione di importanti porzioni di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi e nel perseguimento di politiche finalizzate all'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica.
3. Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare.

4. La quantificazione della quota di perequazione da applicare agli interventi di trasformazione fa riferimento ai criteri contenuti nelle NTA del PAT.
5. Nel caso di nuove aree la quota perequativa dovrà corrispondere alla cessione della superficie indicata specificatamente per l'area o al pari valore dell'area che verrà utilizzata dall'Amministrazione Pubblica per la realizzazione dell'opera pubblica. Per definire il corrispettivo del valore dell'area si fa riferimento alle indicazioni del Ministero delle Finanze che saranno richieste con spese a carico del privato interessato.
6. La realizzazione degli interventi edilizi negli ambiti soggetti a PUA è subordinata all'avvenuta cessione gratuita al Comune, con atto registrato e trascritto, della quota perequativa o della eventuale monetizzazione calcolata con le modalità sopra esposte.
7. La cessione gratuita al comune del sedime di cui al comma precedente o l'adempimento di tutti gli obblighi che in base alla perequazione urbanistica gravano sul soggetto privato devono essere assistiti da garanzia fidejussoria a primo rischio in favore del Comune. La garanzia va presentata da parte di primari Istituti Bancari o Compagnie Assicuratrici per un importo pari a quello dell'area da cedere o dell'obbligo da osservare, La durata della garanzia deve essere pari a quella prevista per la realizzazione dell'obiettivo di pubblico interesse cui gli obblighi accedono, fermo restando l'estinzione della garanzia stessa con l'adempimento degli obblighi. Su richiesta motivata del Comune l'importo garantito potrà comprendere anche gli eventuali maggiori oneri che all'Ente potranno derivare dall'inadempimento della parte privata e il soggetto garante sarà tenuto al pagamento anche di tali maggiori oneri a fronte della loro dimostrazione.

#### **art. 6. Credito edilizio**

1. Per credito edilizio si intende il diritto alla edificazione di una quantità volumetrica, riconosciuta all'avente titolo su un immobile, a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione di opere incongrue, di eliminazione degli elementi di degrado, di riordino della zona agricola o della realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004 ed alle corrispondenti norme del PAT.
2. Il volume esistente per il calcolo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale e urbana, è calcolato secondo due modalità:
  - Volume del fabbricato nel caso di edifici residenziali, direzionali e commerciali realizzati su uno o più piani o di edifici con altezza inferiore a 3 metri;
  - Volume virtuale corrispondente alla superficie coperta moltiplicata per l'altezza virtuale di 3 m negli altri casi.
  - Volume virtuale calcolato come al punto precedente ridotto del 50% nel caso di allevamenti o edifici precari.
3. I proprietari o gli aventi titolo, che intendano dare seguito alla procedura per l'assegnazione di crediti edilizi, presentano all'Ufficio Tecnico Comunale una pratica edilizia -redatta da tecnico abilitato -volta all'ottenimento del "Permesso di costruire/demolire", accompagnata dalla domanda di assegnazione di credito edilizio residenziale per la cubatura massima calcolata con le modalità del presente articolo. La pratica dovrà contenere il titolo di proprietà o di giuridica disponibilità dell'immobile, la documentazione della legittimità della costruzione da demolire (licenza edilizia, concessione, condono ecc.), i disegni originari della costruzione assentita o legittimata o il suo rilievo planimetrico attuale, la documentazione fotografica, i conteggi del volume virtuale e della corrispondente cubatura e destinazione d'uso richiesta nonché una relazione descrittiva delle procedure di demolizione e di smaltimento dei rifiuti, indicante altresì l'utilizzo del sedime e delle aree accessorie del fabbricato demolito.
4. La demolizione dovrà riguardare un intero edificio: non sono consentite demolizioni per l'assegnazione di crediti edilizi relative a porzioni di edifici. La demolizione potrà iniziare solo dopo l'ottenimento del relativo permesso e dovrà concludersi entro 6 mesi dal suo inizio, con la completa demolizione del



manufatto e la concreta riconduzione agli usi ammessi dalla zona di appartenenza del sedime del fabbricato e delle relative pertinenze.

5. Il credito edilizio previsto sarà assegnato dall'Ufficio con l'iscrizione nel Registro dei Crediti edilizi subito dopo l'accertamento, da effettuarsi mediante sopralluogo, dell'ottemperanza alle prescrizioni tutte del permesso di demolizione.
6. I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel Registro dei crediti edilizi. I crediti edilizi (cioè il diritto alla costruzione della quantità volumetrica assegnata) possono essere utilizzati esclusivamente nelle aree compatibili con le NTO del PI.
7. Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato e conseguente iscrizione nel Registro dei crediti edilizi.
8. I crediti edilizi derivanti dalla demolizione di opere incongrue o di degrado o derivanti da miglioramento urbano, architettonico, paesaggistico o ambientale non modificano il dimensionamento del PAT/PI.

#### **art. 7.       Compensazione urbanistica**

1. La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.
2. La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.
3. Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.
4. Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo.
5. Sono assoggettati a compensazione urbanistica gli interventi di demolizione di edifici conseguenti alla realizzazione di infrastrutture stradali, all'allargamento, a interventi di miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile o alla messa in sicurezza dei tracciati e degli incroci.

#### **art. 8.       Accordi tra soggetti pubblici e privati**

1. Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.
2. Gli accordi dovranno contenere una scheda progettuale.
3. L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della LR 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.
4. L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal PAT.
5. I contenuti dell'accordo e la determinazione del beneficio pubblico e privato fanno riferimento all'art. 5 delle presenti norme, pur non essendo esso vincolante.

## **CAP. II - INTERVENTI EDILIZI SULL'ESISTENTE - DEFINIZIONI**

### **art. 9. Interventi sull'esistente edificato.**

1. I tipi di intervento di cui all'Art. 3 del Testo Unico dell'edilizia sono stati disaggregati - per l'intero territorio comunale - in sette gradi di protezione secondo i due seguenti modelli di intervento:
  - a) *un modello restaurativo:*  
volto alla tutela e alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 1, 2 e 3);
  - b) *un modello innovativo:*  
inteso alla trasformazione organizzata del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto del centro storico (gradi 4 - 5 - 6 - 7);
2. Gli interventi così come di seguito definiti si applicano agli impegni edilizi e alle relative pertinenze che si intendono identificate contestualmente al fabbricato stesso (aia, cortile, corte, rustici annessi, pozzi, portali, muro di recinzione, alberature, siepi ancorché non individuati come elementi puntuali lineari significativi).
3. I sette gradi di protezione con l'indicazione dei caratteri dell'edificio protetto e del relativo tipo di intervento consentito sono:

#### **3.1 Grado di protezione "1" (uno).**

##### *3.1.1) Caratteri dell'edificio:*

Edifici di notevole valore storico, architettonico e artistico, da conservare integralmente in ogni loro parte interna ed esterna sia strutturale che di finitura.

##### *3.1.2) Tipo di intervento - Restauro:*

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari, con la medesima destinazione d'uso o con una simile a quella originaria. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca più o meno recente e che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

È ammessa l'installazione di servizi igienici illuminati e areati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale.

Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml.2.40 (riducibile a ml. 2,20 per i sottotetti): in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitativo dei locali in questione.

Debbono essere altresì conservati e ripristinati gli spazi liberi di pertinenza (orti - broli - giardini - parchi ecc.) secondo i disegni originari o le testimonianze storiche.

#### **3.2) Grado di protezione "2" (due).**

##### *3.2.1) Caratteri dell'edificio:*

Edifici di valore storico ed artistico e ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico ambientale dell'edificio.

##### *3.2.2) Tipo di intervento - Risanamento conservativo:*

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
- b. conservazione dell'impianto originario verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte e di pregevoli solai in legno);
- c. conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d. conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate esterne nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, pozzi, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, capitelli, nonché degli spazi scoperti pavimentati e/o sistemati ad orto e/o giardino;
- f. possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti nel rispetto dei parametri di cui all'Art. 100 del R.E., purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario fatto salvo quanto previsto al successivo comma l);
- g. possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- h. la possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- i. possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- j. possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 (riducibile a ml. 2,20 per i sottotetti) anche mediante la traslazione dei solai, ad esclusione della traslazione della quota d'imposta delle coperture, entro il limite di 0,3 ml; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- k. obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca più o meno recente, che non rivestano interesse e/o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- l. rientra in questo tipo di intervento il ripristino tipologico o restauro restitutivo, ovvero l'intervento inteso al recupero delle tracce significative dell'impianto originario, stratificate da interventi successivi che hanno dato luogo a variazioni del sistema distributivo generale dell'organismo edilizio.
- m. È ammesso in questo caso - previa analisi storico stratigrafica - la variazione dell'impianto dell'edificio, al fine del ripristino degli elementi o organismi originari anche con l'introduzione di nuovi elementi architettonici ma senza variazioni di volume (ove ammesso dagli indici di zona) superiore al 5% e comunque nei limiti previsti dai "sussidi operativi" di cui all'Art. 19 del P. di A. del Massiccio del Grappa.

### **3.3) Grado di protezione "3" (tre).**

#### *3.3.1) Caratteri dell'edificio:*

Edifici che rivestono un valore storico artistico in particolare per il loro rapporto con il contesto ambientale esistente e dei quali è prevista la conservazione di tutti gli elementi esterni.

#### *3.3.2) Tipo di intervento: Ristrutturazione edilizia "leggera".*

Nel caso specifico è prescritto il restauro di tutti gli elementi esterni ed interni

morfologicamente rilevanti. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio solo in parte diverso dal preesistente, ma senza variazioni di volume (ove ammesso dagli indici di zona) superiore al 20% e comunque nei limiti delle prescrizioni di cui ai "sussidi operativi" di cui all'Art. 19 del P.A. del Massiccio del Grappa.

È pertanto consentita la ricomposizione dell'organismo costruttivo anche attraverso parziali demolizioni, ma nel rispetto della sagoma volumetrica preesistente e fatte salve le sole variazioni di volume e/o di superficie lorda di cui sopra.

È altresì ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza media dei vani abitabili pari a ml. 2,40 (riducibile a ml. 2,20 per i sottotetti) anche mediante la traslazione dei solai e, conseguentemente della quota d'imposta delle coperture, entro il limite di 0,3 ml e ferma restando la disponibilità della volumetria necessaria all'eventuale ampliamento del fabbricato nel rispetto dei limiti sopra richiamati; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;

### **3.4) Grado di protezione "4" (quattro).**

#### *3.4.1) Caratteri dell'edificio:*

Edifici del tipo indicato 3.3.1 precedente e di cui si prevede la conservazione di una parte delle strutture esterne.

#### *3.4.2) Tipo di intervento: Ristrutturazione edilizia "pesante".*

Nel caso specifico è prescritto il restauro delle strutture morfologicamente rilevanti ed è consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio anche diverso dal preesistente, e comunque nei limiti delle prescrizioni dei "sussidi operativi" di cui all'Art. 19 del P.A. del Grappa e del successivo punto 4.9.

È altresì ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza media dei vani abitabili pari a ml. 2,40 (riducibile a ml. 2,20 per i sottotetti) anche mediante la traslazione dei solai e, conseguentemente della quota d'imposta delle coperture, entro il limite di 0,5 ml e ferma restando la disponibilità della volumetria necessaria all'eventuale ampliamento del fabbricato; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;

### **3.5) Grado di protezione "5" (cinque).**

#### *3.5.1) Caratteri dell'edificio:*

Edifici di nessun carattere intrinseco e ambientale od in precarie condizioni statiche che necessitano di una complessiva riqualificazione;

#### *3.5.2) Tipo di intervento:*

Demolizione con ricostruzione nel rispetto della sagoma planivolumetrica e dei parametri edificatori (volume, altezza, sup. coperta) preesistenti. Il nuovo edificio dovrà essere realizzato sull'area di sedime di quello esistente e potrà conservare o migliorare le distanze preesistenti: sono ammessi limitati spostamenti nel limite del 20% della superficie dell'area di sedime qualora ciò sia reso necessario per esigenze di carattere funzionale e/o di razionale organizzazione dell'area.

È altresì ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza media dei vani abitabili pari a ml. 2,40 (riducibile a ml. 2,20 per i sottotetti) ovvero di adeguare le altezze a quelle stabilite in via

generale dal Regolamento Edilizio mediante la traslazione dei solai e, conseguentemente della quota d'imposta delle coperture, entro il limite di 1,50 ml e ferma restando la disponibilità della volumetria necessaria all'eventuale ampliamento del fabbricato;

### **3.6) Grado di protezione "6" (sei).**

#### *3.6.1) Caratteri dell'edificio:*

Edifici del tipo indicato al punto 3.5.1), ma definiti "turbativi" dell'ambiente urbano, anche se in buone condizioni fisiche.

#### *3.6.2) Tipo di intervento:*

Sostituzione edilizia. Costituiscono intervento di sostituzione edilizia quelli miranti alla sostituzione dell'organismo edilizio esistente con altro avente caratteristiche diverse e più armonizzate con il contesto edificato. Nel caso specifico è ammessa la ricomposizione formale dei volumi esistenti compresi gli eventuali volumi accessori legittimi presenti nelle aree di pertinenza.

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato nell'area di pertinenza di quello preesistente ma dovrà rispettare le distanze stabilite in via generale per le zone residenziali di completamento - fatto salvo quanto previsto dal punto 6 del successivo art. 11 - e le altezze interne stabilite dal Regolamento Edilizio.

### **3.7) Grado di protezione "7" (sette).**

#### *3.7.1) Caratteri dell'edificio:*

Edifici del tipo indicato al punto 3.6.1), in precarie condizioni fisiche di cui si rende necessaria la completa rimozione ed eliminazione.

#### *3.7.2) Tipo di intervento:*

Demolizione senza ricostruzione. Sono consentiti solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non è ammessa la sostituzione edilizia.

### **3.8) Tutti gli interventi.**

#### *3.8.1) Carattere dell'edificio:*

Tutti gli edifici non individuati con i gradi di protezione precedentemente descritti.

#### *3.8.2) Tipo di intervento:*

Sono ammessi tutti gli interventi di cui ai gradi di protezione precedente.

È sempre possibile accorpare i volumi legittimi in un unico intervento edilizio, purchè lo stesso sia migliorativo - dal punto di vista tipologico - rispetto alle preesistenze.

### **3.9) Generalità:**

Il grado di protezione uno è il grado superiore a tutti gli altri, il grado sette è inferiore a tutti.

Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiori escludono obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiori. I gradi di protezione inferiore ammettono gli interventi relativi ai gradi di protezione superiore con la sola esclusione del grado sette per il quale è obbligatoria la demolizione senza ricostruzione.

Le ricostruzioni successive a demolizioni e le nuove costruzioni dovranno avere altezze delle fronti non maggiori di quelle degli edifici significativi contigui.

Le distanze degli interventi definiti puntualmente dal PI si intendono misurate dal nuovo

sedime di progetto definito nella planimetrie di progetto 1/1000.

È tuttavia consentita la costruzione in aderenza e in appoggio.

Gli ampliamenti del sedime vengono definiti nella planimetria allegata 1:1000 per le zone "A" e le Aggregazioni Edilizie rurali.

Per i fabbricati con grado di protezione 4, 5 e 6 è comunque sempre consentito l'eventuale ampliamento del volume esistente conseguente all'applicazione degli indici e/o delle specifiche disposizioni relative alle zone territoriali entro cui ricadono.

Gli ampliamenti ammessi dovranno, comunque, essere architettonicamente composti con il corpo principale dell'edificio e in armonia con la sua morfologia e i suoi caratteri tipologici e i materiali in esso adottati.

Le sopraelevazioni, anche se ammesse, non potranno superare l'altezza degli edifici significativi contigui, le falde dei tetti dovranno conservare la pendenza e l'andamento di quelle originarie.

In relazione ai caratteri delle aree scoperte il PI individua le aree nelle quali non è ammessa alcuna edificazione e che devono essere mantenute o sistemate a verde privato, a parcheggio o a servizio.

Gli elementi puntuali e lineari, sono individuati nella tavole di progetto con apposita simbologia nella quale è indicato il riferimento ai gradi di protezione di cui sopra.

È prescritto in genere l'uso di materiali tradizionali (paramenti in laterizio o pietra, intonaci civili, serramenti di legno, tetti di coppi laterizi, ecc.)

Per le classi di intervento di cui ai Gradi di Protezione UNO e DUE la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, infissi sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale.

È consentito l'uso di materiali diversi soltanto nel caso di rilevante impegno architettonico.

Le tipologie edilizie e i caratteri degli edifici dovranno ispirarsi ai modelli tipologici tradizionali richiamati nelle tavole di indagine, così come codificate dai citati "sussidi operativi".

Oltre al verbale di inizio lavori, comune a tutti i lavori conseguenti a permesso di costruire con intervento edilizio, si prescrive almeno un ulteriore sopralluogo del Tecnico Comunale per gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione di edifici con gradi di protezione UNO, DUE, TRE dopo che siano state effettuate le prime operazioni di manomissione dell'immobile esistente, al fine, sia di accertare l'eventuale presenza, sia di poter attuare la salvaguardia di elementi morfologici e di caratteri tipologici non rilevabili prima di tali manomissioni.

Le modifiche ai:

- a) gradi di protezione, limitatamente alla variazione di un grado e per una sola volta, e comunque con esclusione dei gradi "1" e "7";
- b) alla unità minima d'intervento;
- c) agli ambiti dei piani attuativi;

non costituiscono variante al PI e sono deliberate direttamente dal Consiglio Comunale.

La proposta di modifica di adeguamento deve essere ampiamente documentata con indagine architettonico-scientifica, oppure è conseguenza dell'accertata presenza di elementi morfologici e/o caratteri tipologici diversi da quelli inizialmente individuati e rilevati a seguito del sopralluogo del Tecnico Comunale, obbligatorio per gli interventi con le modalità indicate sopra.

Capitelli, elementi funzionali e lineari significativi non segnalati negli elaborati di PI e abbattuti per esigenze di allargamento stradale o per costruzione di reti tecnologiche debbono essere ricostruiti o meglio ricollocati nell'ambito della zona preesistente. Lo stesso dicasi per le nuove costruzioni che dovranno ispirarsi alla tipologia originaria.

#### 4.10) Elementi lineari significativi.

Le tavole di PI individuano gli elementi lineari significativi: si intendono con questa dizione quegli elementi presenti sul territorio non identificabili con sedimi aventi destinazione residenziali o produttive.

Sono elementi lineari:

- le mura di recinzione, mura di contenimento,
- filari di alberature, siepi particolarmente caratterizzanti il paesaggio,
- ringhiere
- delimitazioni varie in materiali litoidi tradizionali ecc..

Particolarmente significativi risultano essere i sentieri, i camminamenti, i resti di trinceramenti - gallerie della 1a guerra mondiale, canali e fossati.

#### 4.11) Elementi puntuali significativi.

Le tavole del PI individuano gli elementi puntuali significativi:

Sono elementi puntuali: i pozzi, i capitelli, gli archi, gli elementi litoidi di limitazione degli spazi aperti al pubblico, le alberature isolate particolarmente caratterizzanti il paesaggio, le fontane, le vere da pozzo, lavatoi, abbeveratoi, ecc..

- monumenti, statue, sculture ecc.
- chiesette, cappelle, capitelli, immagini sacre, croci, alberi votivi, ecc..
- cippi marmorei, insegne, lapidi, ecc..
- grotte, ricoveri bellici, cisterne d'acqua della 1a guerra mondiale.

In generale gli elementi puntuali significativi devono essere recuperati e ripristinati. Nel caso sia dimostrato, con relazione a firma di tecnico abilitato, che tali elementi nel tempo sono stati contraffatti o che le condizioni statiche ne rendono impossibile il ripristino, la Giunta può consentire una deroga dall'obbligo di conservazione e ripristino senza che ciò costituisca variante al PI.

#### art. 10. Norme generali per le zone residenziali.

1. Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai servizi primari con essa connessi (rete commerciale al minuto ed artigianato di servizio urbano).
2. Da tali zone sono esclusi insediamenti di:
  - a) depositi e magazzini all'ingrosso;
  - b) insediamenti industriali di qualsiasi tipo;
  - c) macelli;
  - d) attività artigianali di produzione e/o di servizio di tipo extraurbano che riconducano ad uno dei seguenti casi (e/o casi ad essi assimilabili):
    - d.1) impiegano più di 6 addetti complessivi;
    - d.2) non sia prevista anche l'abitazione del titolare o di uno dei titolari;
    - d.3) producano rumori e/o odori molesti non eliminabili con adeguati accorgimenti tecnologici;
    - d.4) non sia realizzabile, rimediabile e mantenibile in forma permanente un'area all'interno della superficie fondiaria interessata, complessivamente pari almeno al 10% della superficie fondiaria con destinazione d'uso a parcheggio più - almeno - un 15% della superficie fondiaria con destinazione d'uso a verde alberato.
  - e) ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona, a giudizio dell'amministrazione comunale.
3. Sono quindi ammesse nelle zone residenziali attività artigianali e/o commerciali non nocive e non moleste o negli edifici residenziali, o in fabbricati propri, ma in questo caso debbono essere realizzati con caratteristiche costruttive civili e non industriali (es. prefabbricati industriali), secondo le norme di zona, in modo tale da inserirsi armoniosamente nel tessuto residenziale della zona stessa.

## ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

### CAP. III - ZONE RESIDENZIALI "A"

#### art. 11. Zone A) - Zone del centro storico.

1. Alle parti del territorio comunale definite come centro storico si applicano le norme dei seguenti articoli.  
Tali norme sono indirizzate:
  - alla salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico;
  - alla salvaguardia funzionale relativa alla destinazione d'uso;
  - alla salvaguardia sociale relativa alla conservazione delle funzioni abitative dei ceti popolari preesistenti e alle loro attività;
  - alla salvaguardia dei valori ambientali costituiti dagli stessi edifici e delle aree verdi.
  -
2. Queste zone sono individuate nella tavola di progetto in scala 1/5000 e più dettagliatamente normate nelle tavole 1/1000 dei centri storici.  
Per le particolari condizioni di degrado, esse sono tutte individuate come "zona di recupero" ai sensi degli Art. 27 e 28 della L.S. 5.8.1978 n. 457.
3. Nelle zone A del centro storico sono consentite le seguenti destinazioni:
  - a) residenza;
  - b) servizi sociali di proprietà pubblica e privata;
  - c) istituzioni pubbliche;
  - d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
  - e) ristoranti, bar, locali d'intrattenimento, ad esclusione delle sale da ballo in generale e delle discoteche;
  - f) attrezzature a carattere religioso, ricreativo e scolastico
  - g) commercio al dettaglio nei limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni regionali;
  - h) uffici pubblici e privati, studi professionali;
  - i) alberghi e pensioni;
  - j) attività preesistenti connesse con l'agricoltura, con l'esclusione degli allevamenti di animali in genere;
  - k) attività artigianali di servizio con esclusione di quelle individuate al precedente art. 10.
  - l) autorimesse pubbliche e private.
4. Su queste parti del PI, l'attuazione del Piano avviene di norma per intervento diretto in riferimento ai gradi di protezione e secondo le indicazioni contenute nelle tavole di progetto in scala 1/1000 che costituiscono parte integrante della cartografia del PI.  
È comunque sempre possibile procedere attraverso l'uso del Piano di Recupero d'iniziativa pubblica o d'iniziativa privata nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme.
5. Per le unità minime d'intervento (U.M.I.) individuate con apposita grafia nelle planimetrie in scala 1:1.000 è obbligatoria la presentazione di un progetto di massima unitario esteso all'intera unità minima d'intervento (U.M.I.) che potrà tuttavia essere realizzato anche per singoli stralci: tale progetto costituirà riferimento obbligatorio per tutti i successivi interventi.  
Ogni stralcio dovrà riguardare comunque unità immobiliari ben definite e tali da non compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli interventi successivi.
6. Mediante la redazione di un apposito Piano di Recupero, sono altresì ammesse modifiche dei gradi di protezione (limitatamente alla variazione di un grado e per una sola volta con le modalità di cui al penultimo comma di cui al precedente art. 9.9) ad esclusione degli edifici di grado 1 e 7,



modifiche alle U.M.I., interventi di ampliamento, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- massimo volume realizzabile fuori terra: non superiore al 20% del volume esistente all'interno dell'ambito di intervento individuato dallo strumento attuativo.
- altezza massima delle fronti: non maggiore di quella degli edifici adiacenti di grado 2 con un massimo di 9 ml;
- distanze: le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici saranno precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche con il limite del Codice Civile ai sensi dell'Art.9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 2.4.1968 n. 1444;
- Standard Urbanistici: il PI ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali. Per le ulteriori eventuali destinazioni d'uso non residenziali si richiama la disciplina di cui ai successivi art. 32.e art. 31. Gli standard delle zone A che derivano da IED, qualora l'amministrazione lo ritenga opportuno, possono essere monetizzati.

A corredo dello strumento attuativo dovrà esserci una tavola dei colori delle facciate ed un abaco degli elementi tipologici più significativi.

7. **Prescrizioni particolari:** qualsiasi intervento modificativo dello stato di fatto deve essere effettuato nel rispetto delle indicazioni contenute nei "sussidi operativi" di cui all'art. 50 delle NTO del P. di A. del Massiccio del Grappa.

Il singoli progetti edilizi dovranno essere inoltre accompagnati da un progetto di sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

In particolare:

- 7.1 Per la zona A n. 35 a Virago alto, previa redazione di apposito Piano di Recupero, è ammesso un complessivo intervento di ristrutturazione urbanistica mediante la demolizione della struttura produttiva esistente e la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- *indice di densità territoriale:* 1 mc/mq;
- *altezza max:* 7,5 ml.;
- *tipologie ammesse:* mono – bifamiliare, a schiera
- *Standard urbanist.:* parcheggio 3,5 mq/150 mc;  
verde 5 mq/150 mc;

Per gli altri parametri si richiama quanto previsto al precedente punto 6.

- 7.2 Per la zona A n. 36 a Virago basso, previa redazione di apposito Piano di Recupero, è ammesso un complessivo intervento di ristrutturazione urbanistica mediante la demolizione della struttura esistente e la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- *indice di densità territoriale:* 1,15 mc/mq;
- *altezza max:* 7,5 ml.;
- *tipologie ammesse:* mono – bifamiliare, a schiera
- *Standard urbanist.:* parcheggio 3,5 mq/150 mc;  
verde 5 mq/150 mc;

Per gli altri parametri si richiama quanto previsto al precedente punto 6.

- 7.3 Per la zona A n. 15 è ammesso il recupero dei volumi previsti in demolizione all'interno della adiacente zona F.

## **CAP. IV - ZONE RESIDENZIALI B - C**

### **art. 12. Zone residenziali di completamento - B1 - B2 - B3 -**

- 1) Nelle zone residenziali di completamento la edificazione è ammessa con intervento diretto soggetto al rilascio del solo permesso di costruire nei tempi e nei modi previsti dalla attuale normativa e legislazione.
- 2) In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza stessa e alle attività economiche così come previsto per le zone A dal precedente art. 11 punto 3.
- 3) Per le zone residenziali di completamento valgono le seguenti norme:

#### **Interventi ammessi: (tra di loro non cumulabili)**

tipo a): aumento volumetrico delle case del 20% con un massimo di 150 mc., relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente PI e applicabile una sola volta;  
Tale aumento è ammesso - in deroga alla cubatura massima consentita nelle singole zone - solo per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PI che abbiano già raggiunto il limite di densità edilizia delle zone e solo per la realizzazione di servizi igienico sanitari e miglioramento degli standard abitativi.

tipo b): riutilizzo delle preesistenze legittime mediante il loro accorpamento in un nuovo organismo edilizio nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione del PI e fatti salvi eventuali gradi di protezioni più restrittivi;

tipo c): nuova edificazione e/o ampliamento, secondo le indicazioni delle tavole di PI in scala 1:2000 ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo

Fatti salvi eventuali gradi di protezione puntualmente indicati nelle tavole di Piano, sono in ogni caso sempre ammessi per edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della LR n.12/99 così come stabilito dall'Art. 100 del R.E.

#### **3.1 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "B1"**

- a) indice di edificabilità fondiario massimo ( I.F. ): 1,8 mc/mq;
- b) altezza massima delle fronti: 9,0 ml ;
- c) Rapporto di copertura fondiaria massimo 35%
- d) distacco dai confini: minimo 5,0 ml o a confine se in aderenza a fabbricati esistenti; sono comunque ammesse distanze inferiori previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.
- e) distacco tra fabbricati: 10,00 ml. tra pareti finestrate  
- 5,00 ml. tra pareti cieche  
- in aderenza per edifici a confine

Distanze diverse potranno essere ammesse solo previa predisposizione di un P.U.A con previsioni planivolumetriche;

#### **3.2 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "B2"**

- a) indice di edificabilità fondiario massimo ( I.F. ): 1,6 mc/mq;
- b) altezza massima delle fronti: 9,0 ml ;
- c) Rapporto di copertura fondiaria massimo 30%

- d) distacco dai confini: minimo 5,0 ml o a confine se in aderenza a fabbricati esistenti; sono comunque ammesse distanze inferiori previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.
- e) distacco tra fabbricati: 10,00 ml. tra pareti finestrate  
 - 5,00 ml. tra pareti cieche  
 - in aderenza per edifici a confine

Distanze diverse potranno essere ammesse solo previa predisposizione di un P.U.A con previsioni planivolumetriche;

### 3.3 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "B3"

- a) .indice di edificabilità fondiario massimo ( I.F. ): 1,3 mc/mq;  
 b) .altezza massima delle fronti: 8,5 ml ;  
 c) .Rapporto di copertura fondiaria massimo 25%  
 d) .distacco dai confini: minimo 5,0 ml o a confine se in aderenza a fabbricati esistenti; sono comunque ammesse distanze inferiori previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.  
 e) .distacco tra fabbricati: 10,00 ml. tra pareti finestrate  
 - 5,00 ml. tra pareti cieche  
 in aderenza per edifici a confine

Distanze diverse potranno essere ammesse solo previa predisposizione di un PUA con previsioni planivolumetriche.

- 4) Standard Urbanistici: vedi i successivi art. 31 e art. 32.
- 5) Caratteri dell'edificazione: a meno di prescrizioni particolari, contenute nei "sussidi operativi" di cui all'Art. 19 delle NTA del PdiA del Grappa, essi saranno conseguenti alle preesistenze limitrofe.
- 6) Le zone B1, B2 e B3 sono classificate come zone di degrado e di recupero ai sensi degli Art. 27 e 28 della LS 5.8.1978 n. 457. Nel caso di interventi che a giudizio del Responsabile dell'UTC interessino ambiti di particolare degrado che necessitano di una complessiva riorganizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria il rilascio del permesso di costruire, su proposta del Responsabile dell'UTC e approvazione della Giunta comunale, è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione e/o atto d'obbligo nella quale il concessionario si impegna a realizzare o adeguare a scomputo degli oneri previsti le opere di urbanizzazione eventualmente carenti: in alternativa l'Amministrazione Comunale, sempre su proposta del Responsabile dell'UTC, potrà richiedere la presentazione di un P di R definendo altresì con apposita deliberazione il perimetro dell'area di intervento da sottoporre a PUA.
- 7) Prescrizioni particolari:

7.1 All'interno delle zone B3 n. 7 e B3 n. 11 è prescritta la totale demolizione delle strutture esistenti e la realizzazione, previa redazione di un apposito Piano di Recupero, di un nuovo complesso di tipo residenziale nel rispetto dei parametri edificatori stabiliti dal precedente punto 3.3. L'intervento dovrà prevedere la complessiva riqualificazione di tali ambiti e reperire spazi da destinare a parcheggio e verde pubblico (quale dotazione di standard primari) nella misura rispettivamente di 3,5 mq/150 mc e 5 mq/150 mc. Fino all'approvazione del Piano di Recupero sui fabbricati esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza modifica delle destinazioni d'uso in atto.

### art. 13. Zone residenziali di completamento volte alla ricezione turistica - B4 -

- 1) Comprende aree totalmente o parzialmente edificate prevalentemente indirizzate alla ricezione turistica

- ("seconde case"): in tali aree il PI conferma la consistenza edilizia esistente.
- 2) Sui fabbricati esistenti alla data di adozione del PI, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia nonché un ampliamento un tantum del volume esistente di 30 mc per adeguamenti di carattere igienico sanitari e/o funzionale nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:
    - altezza massima delle fronti: 7,5 ml.;
    - R.C. fondiario: 30%;
    - distacco tra fabbricati: non inferiore al fabbricato più alto con un minimo di 10 ml;
    - distanza dai confini: non inferiore a 5,0 ml; sono ammesse distanze inferiori previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
  - 3) Standards Urbanistici: vedi i successivi art. 31 e art. 32.
  - 4) Gli interventi di ampliamento e ristrutturazione dei fabbricati esistenti dovranno mirare ad armonizzazione gli insediamenti esistenti con l'ambiente ed il paesaggio circostante. Per conseguire tale obiettivo particolare attenzione dovrà essere posta alla pendenza delle falde delle coperture nonché ai materiali utilizzati per i rivestimenti, agli elementi di finitura ed alle recinzioni. Va altresì favorita la piantumazione delle aree verdi con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.
  - 5) Qualora l'accesso al lotto avvenga da via pubblica o mediante strada privata a servizio di più di tre alloggi, avente carreggiata inferiore a 5.00 ml, il Comune in sede di rilascio del permesso di costruire potrà richiedere l'impegno dei proprietari (da sottoscrivere mediante atto d'obbligo) ad accettare l'allargamento della via o della strada privata fino a raggiungere una larghezza minima di ml. 6. Tali superfici concorrono comunque al calcolo del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare.

#### **art. 14. Zone residenziali tipo - C1 -**

- 1) Nelle zone residenziali di tipo C1 l'edificazione è ammessa con intervento diretto soggetto al rilascio del solo permesso di costruire nei tempi e nei modi previsti dall'attuale normativa e legislazione .
- 2) In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza stessa e alle attività economiche così come previsto per le zone A dal precedente art. 11 punto 3.
- 3) Per queste zone valgono le seguenti norme:

#### **Interventi ammessi: (fra di loro non cumulabili)**

tipo a): aumento volumetrico delle case del 20% con un max di 150 mc. relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente PI e applicabile una sola volta con esclusione dei fabbricati ricadenti nella zona C1.2 n. 2, 13 e 28 in quanto realizzati mediante un P.U.A..

Tale aumento è ammesso - in deroga alla cubatura massima consentita nelle singole zone - solo per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PI che abbiano già raggiunto il limite di densità edilizia delle zone e solo per la realizzazione di servizi igienico sanitari e miglioramento degli standard abitativi.

tipo b): riutilizzo delle preesistenze legittime mediante il loro accorpamento in un nuovo organismo edilizio nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione del PI e fatti salvi eventuali gradi di protezioni più restrittivi;

tipo c): nuova edificazione e/o ampliamento, secondo le indicazioni delle tavole di PI in scala 1:2000 ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo

Fatti salvi eventuali gradi di protezione puntualmente indicati nelle tavole di Piano, sono in ogni caso sempre ammessi per edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. n.12/99 così come stabilito dall'Art. 100 del R.E.

### 3.1 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C1.1"

- a) .indice di edificabilità fondiario massimo ( I.F. ): 1,2 mc/mq;
- b) .altezza massima delle fronti: 7,5 ml;
- c) .Rapporto di copertura fondiaria massimo 30%
- d) .distacco dai confini: minimo 5,0 ml o a confine se in aderenza a fabbricati esistenti; sono comunque ammesse distanze inferiori previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.
- e) .distacco tra fabbricati: 10,00 ml. tra pareti finestrate  
5,00 ml. tra pareti cieche  
in aderenza per edifici a confine

Distanze diverse potranno essere ammesse solo previa predisposizione di uno P.U.A con previsioni planivolumetriche;

### 3.2 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C1.2"

- a) indice di edificabilità fondiario massimo ( I.F. ): 1,0 mc/mq;
- b) altezza massima delle fronti: 7,5 ml ;
- c) Rapporto di copertura fondiaria massimo 30%
- d) distacco dai confini: minimo 5,0 ml o a confine se in aderenza a fabbricati esistenti; sono comunque ammesse distanze inferiori previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.
- e) distacco tra fabbricati: 10,00 ml. tra pareti finestrate  
- 5,00 ml. tra pareti cieche  
- in aderenza per edifici a confine

Distanze diverse potranno essere ammesse solo previa predisposizione di un P.U.A con previsioni planivolumetriche;

### 3.3 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C1.3"

- a) indice di edificabilità fondiario massimo ( I.F. ): 0,8 mc/mq;
- b) altezza massima delle fronti: 7,5 ml ;
- c) Rapporto di copertura fondiaria massimo 25%
- d) distacco dai confini: minimo 5,0 ml o a confine se in aderenza a fabbricati esistenti; sono comunque ammesse distanze inferiori previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.
- e) distacco tra fabbricati: 10,00 ml. tra pareti finestrate  
5,00 ml. tra pareti cieche  
in aderenza per edifici a confine

Distanze diverse potranno essere ammesse solo previa predisposizione di un PUA con previsioni planivolumetriche;

- 4) Tipologie edilizie: L'edificazione dovrà avvenire con caratteri di continuità con il modello insediativo esistente. In particolare gli interventi edilizi dovranno riproporre i caratteri tipici dell'edilizia tradizionale nel rispetto dei caratteri insediativi e dei particolari costruttivi contenuti nei "sussidi Operativi" di cui all'Art. 19 delle N.T.A. del P.A. del Grappa. Eventuali diverse modalità insediative e/o soluzioni tipologiche sono ammissibili previa adeguata relazione che dimostri la correttezza della proposta progettuale: a tale relazione deve essere fatto esplicito riferimento in sede di rilascio del permesso di costruire.

Per le nuove edificazioni isolate il volume unitario di ciascun fabbricato non dovrà comunque superare i 1.200 mc. Il Consiglio Comunale potrà tuttavia concedere eventuali deroghe in presenza di oggettive e documentate esigenze conseguenti alla particolare morfologia dei luoghi e/o alla necessità di assicurare una completa utilizzazione delle possibilità edificatorie ammesse

dal PI.

- 5) Standards Urbanistici: vedi i successivi art. 31 e art. 32.
- 6) Caratteri dell'edificazione: a meno di prescrizioni particolari (contenute nei "sussidi Operativi" di cui all'Art. 19 delle N.T.A. del P.A. del Massiccio del Grappa), saranno conseguenti alle preesistenze limitrofe.
- 7) Qualora gli interventi interessino ambiti che a giudizio del Responsabile dell'UTC necessitano di una complessiva riorganizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione il rilascio del permesso di costruire, su proposta del Responsabile dell'UTC e approvazione della Giunta comunale, è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione e/o atto d'obbligo nella quale il concessionario si impegna a realizzare o adeguare a scomputo degli oneri tabellari le opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
- 8) Prescrizioni particolari:
  - 8.1 All'interno delle zone C1.1 n. 2 C1.2 n. 7 è prescritta la parziale e/o totale demolizione delle strutture esistenti e la realizzazione, previa redazione di un apposito Piano di Recupero, di un nuovo complesso di tipo residenziale nel rispetto dei parametri edificatori stabiliti dal precedente punto 3.  
L'intervento dovrà prevedere la complessiva riqualificazione di tali ambiti e reperire spazi da destinare a parcheggio e verde pubblico (quale dotazione di standard primari) nella misura rispettivamente di 3,5 mq/150 mc e 5 mq/150 mc. Fino all'approvazione del Piano di Recupero sui fabbricati esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza modifica delle destinazioni d'uso in atto.
  - 8.2 La zona C1.2 n. 6 "appare condivisibile unicamente quale riconoscimento del volume esistente".
  - 8.3 Per la zona C1.3 n. 3 l'edificazione dovrà essere concentrata all'interno dell'ambito appositamente individuato nella tav. 13.3.C al fine di salvaguardare lo scorcio visuale verso la propaggine meridionale del centro storico di Vettorazzi.
  - 8.4 Gli interventi relativi ai precedenti punti 8.2 e 8.3 non dovranno determinare condizioni di rischio per la viabilità a causa dell'apertura di nuovi accessi.

#### **art. 15. Zone residenziali di nuova formazione - C2 -**

- 1) In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza e alle attività economiche.  
Nelle stesse sono ammessi pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, edifici per mostre, esposizioni, attività economiche e laboratori artigianali di servizio urbano, con caratteristiche di edilizia urbana secondo le percentuali massime previste dal precedente articolo nonché attività commerciali al dettaglio nei limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni regionali e dall'apposito regolamento comunale e comunque fino alla soglia max di 1000 mq di sup. di vendita.
- 2) All'interno delle zone C2 il PI si attua mediante strumento urbanistico attuativo. Prima dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sugli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sono ammesse le deroghe di cui all'art. 4; è obbligatoria l'applicazione del disposto di cui all'ultimo comma dell'Art. 12 del R.E.

- 3) Standards Urbanistici: vedi i successivi art. 31 e art. 32.
- 4) Tipologie edilizie: L'edificazione dovrà avvenire con caratteri di continuità con il modello insediativo esistente.

In particolare gli interventi edilizi dovranno riproporre i caratteri tipici dell'edilizia tradizionale nel rispetto dei caratteri insediativi e dei particolari costruttivi contenuti nei "sussidi Operativi" di cui all'Art. 19 delle N.T.A. del P.A. del Grappa. Eventuali diverse modalità insediative e/o soluzioni tipologiche sono ammissibili previa adeguata relazione che dimostri la correttezza della proposta progettuale: a tale relazione deve essere fatto esplicito riferimento in sede di rilascio del permesso di costruire.

5) PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C2"

- a) indice di edificabilità territoriale ( I.T. ) per la zona C2 n. 1 e 2: 1,0 mc/mq;  
indice di edificabilità territoriale ( I.T. ) per la zona C2 n. 3: 0,8 mc/mq;
- b) altezza massima delle fronti: 7,5 ml;
- c) rapporto di copertura fondiario ( R.C.F. ): 30%
- d) distacco dai confini: minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- e) distacco tra fabbricati: - 10,00 ml. tra pareti finestrate 5,00 ml. tra pareti cieche in aderenza per edifici a confine
- f) distanza dalle strade: 5 metri dalle strade di lottizzazione e dalle strade esistenti comprendendo nella sede stradale anche eventuali marciapiedi;

6) Indicazioni Particolari:

6.1 Zona C2 n. 2: l'attuazione degli interventi è subordinata alla redazione di un P. di L. con previsioni planovolumetriche ricomprendente l'area a servizi (tipo b) individuata dal PI. Oltre agli standard primari nella misura stabilita dal precedente punto 4, il Piano attuativo dovrà reperire, a scomputo dei relativi oneri, spazi da destinare all'urbanizzazione secondaria (tipo b) nella misura di 5.320 mq. Al fine di consentire la realizzazione di una nuova strada di accesso alla pubblica viabilità lungo il confine ovest dell'area, dovrà essere prevista la demolizione del fabbricato esistente sull'area a servizi ed il recupero del volume nell'ambito della lottizzazione in aggiunta a quanto stabilito dal PI per la zona C2 n. 2. Dovrà essere inoltre previsto l'adeguamento della viabilità di collegamento con via Decumana mediante la realizzazione di una strada e di una pista ciclo –pedonale opportunamente alberata per una larghezza complessiva non inferiore a 10 ml.

## ***CAP. V - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "D"***

### **art. 16. Zone territoriali omogenee di tipo "D": Norme Generali.**

- 1) Le zone devono essere esclusivamente destinate ad edifici a carattere industriale - artigianale - commerciale - agroindustriale - aggregazioni turistiche ricettive con esclusione di quelli che, a giudizio della Amministrazione Comunale, dovessero per qualsiasi motivo recare molestia o essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali limitrofe.

In queste zone è consentita la costruzione di attività connesse al settore secondario e terziario quali: uffici, laboratori per studi e ricerche, soggiorni diurni per persone che per necessità debbano risiedere entro i limiti dei complessi produttivi.

Sono altresì ammessi i locali per la permanenza notturna del personale di sorveglianza.

È ammessa la costruzione di un alloggio per il personale di sorveglianza o per il titolare delle attività che deve essere di norma inserito nel corpo dell'edificio principale e avere i seguenti requisiti:

- cubatura massima: mc. 500;
- ingresso indipendente da quello dell'attività;
- una superficie contigua di almeno 300 mq. mantenuta a giardino al servizio della residenza, fatto salvo comunque il rispetto di maggiori standard previsti negli articoli successivi.

Ogni intervento è subordinato all'utilizzo di tutti gli accorgimenti necessari a mitigare l'impatto sull'ambiente circostante.

- 2) Il PI suddivide le zone "D" in cinque sottozone D1.1, D1.2, D.2, D3 e D4 con le seguenti destinazioni specifiche ammesse:

#### **2.1 Zone D1 "Industriali – Artigianali, commerciali e direzionali"**

1. le attività artigianali ed industriali;
2. attrezzature legate all'autotrasporto;
3. le attività commerciali di qualsiasi categoria nei limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni regionali;
4. casa del custode o del gestore;
5. le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
6. magazzini, depositi ed autorimesse;
7. uffici privati e impianti specifici relativi all'espletamento delle attività di cui ai punti precedenti;
8. tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
9. pubblici esercizi aventi una superficie massima non superiore a 150 mq;

#### **2.2 Zone D2 "Commerciali e direzionali"**

1. Attività commerciali di qualsiasi natura aventi una superficie di vendita non superiore a 1500 mq;
2. Gli impianti specifici relativi.
3. Studi professionali e commerciali.
4. Casa del custode o del gestore
5. Autorimesse.

#### **2.3 Zone D3 "Turistico ricettive"**



1. gli alberghi ovvero le strutture ricettive aperte al pubblico a gestione unitaria, che forniscono alloggio e altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile, ed eventuale vitto;
2. le case per ferie ovvero le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi gestite, al di fuori dei normali canali commerciali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza fine di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose e sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro famigliari.
3. attività di ristorazione, bar e pubblici esercizi in genere;
4. uffici, negozi, ed attività complementari nel limite del 10% della volumetria massima ammessa;
5. alloggio del custode o del gestore

#### **2.4 Zone D4 "Agroindustriali"**

1. le attività di lavorazione, trasformazione e vendita dei prodotti agroalimentari e connessi con l'agricoltura;
2. le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
3. uffici, magazzini, depositi a servizio dell'attività;
4. impianti specifici relativi all'espletamento delle attività di cui ai punti precedenti;
5. casa del custode o del gestore

#### **art. 17. Zone D1.1 – Industriali - artigianali, commerciali e direzionali di completamento**

- 1) Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale, industriale e commerciale.

Le Destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate al punto 2.1 del precedente art. 16.

All'interno di tali zone il PI si attua mediante interventi edilizi diretti nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura fondiario massimo : 60% del lotto;
- altezza massima delle fronti:  $h = 7,5$  ml  
con un massimo di due piani fuori terra fatte salve diverse altezze per impianti necessari all'attività produttiva (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta.
- distacco dai confini: minimo 5,0 ml  
o a confine se in aderenza a fabbricati esistenti; sono comunque ammesse distanze inferiori previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.
- distacco tra fabbricati: 10,00 ml. tra pareti finestrate  
5,00 ml. tra pareti cieche  
in aderenza per edifici a confine
- distanza minima dal confine stradale: 20 ml dalle strade provinciali e 10,0 ml dalle altre strade, fatta salva la possibilità del Responsabile dell'UTC, sentita la C.E.C., di far rispettare particolari allineamenti esistenti.

- 2) Standards Urbanistici: vedi i successivi art. 31 e art. 32.

Le aree a parcheggio dovranno comunque essere preferibilmente localizzate lungo la pubblica viabilità e risultare facilmente accessibili.

- 3) La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno sia per quanto riguarda i materiali che soluzioni architettoniche e compositive. Il Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia, potrà negare la costruzione di impianti che per eccessive esalazioni o rumori o altro, possano arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali o a destinazione pubblica.

- 4) Tutela ambientale: tutti gli spazi liberi all'interno delle zone D1.1, non occupati da strade, parcheggi, piazzali, spazi di manovra devono essere sistemati a verde: lungo i confini di proprietà dovranno essere inoltre predisposte opportune schermature vegetali mediante la piantumazione di essenze arboree e/o arbustive tipiche della flora locale. In ogni caso almeno il 10% della superficie del lotto dovrà essere sistemata a verde pertinenziale piantumato con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.
- Nelle aree scoperte di pertinenza dell'attività è vietato il deposito di materiali salvo che per esigenze momentanee di carico e scarico: in ogni caso gli stoccaggi provvisori esterni delle materie prime e dei prodotti finiti dovranno essere opportunamente mascherati attraverso la piantumazione di siepi o filari alberati, non superare l'altezza delle fronti produttivo e rispettare una distanza dai confini di proprietà di almeno 5 ml.
- 5) Le zone D1.1 sono classificate come zone di degrado e di recupero ai sensi degli Art. 27 e 28 della L.5.8.1978 n. 457. Nel caso di interventi che a giudizio del Responsabile dell'UTC interessino ambiti di particolare degrado che necessitano di una complessiva riorganizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione e/o atto d'obbligo nella quale il concessionario si impegna a realizzare o adeguare a scomputo degli oneri previsti le opere di urbanizzazione eventualmente carenti: in alternativa l'Amministrazione Comunale, su proposta del Responsabile dell'UTC, potrà richiedere la presentazione di un P.di R. definendo altresì con apposita deliberazione il perimetro dell'area di intervento da sottoporre a P.U.A.
- 6) Indicazioni particolari:  
Nella zona D1.1 n.8 l'ampliamento non dovrà comportare scavi all'unghia collinare posta al margine sud.

#### **art. 18. Zone D1.2 – Industriali - artigianali, commerciali e direzionali di espansione**

- 1) Comprende porzioni di territorio inedificate, prevalentemente destinate ad insediamenti di tipo artigianale, industriale e commerciale.  
Le Destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate al punto 2.1 del precedente art. 16.
- 2) All'interno di tali zone il PI si attua mediante strumento urbanistico attuativo (P.U.A.) nel rispetto dei seguenti indici:
- rapporto di copertura fondiario massimo : 50% del lotto;
  - altezza massima delle fronti: h = 7,5 ml con un massimo di due piani fuori terra fatte salve diverse altezze per impianti necessari all'attività produttiva (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta.
  - distacco dai confini: minimo 5,0 ml o a confine se in aderenza a fabbricati esistenti; sono comunque ammesse distanze inferiori previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.
  - distacco tra fabbricati:
    - 10,00 ml. tra pareti finestrate
    - 5,00 ml. tra pareti cieche
    - in aderenza per edifici a confine
  - distanza minima dal confine stradale: 20 ml dalle strade provinciali e 10,0 ml dalle altre strade, fatta salva la possibilità del Responsabile dell'UTC, sentita la C.E.C., di far rispettare particolari allineamenti esistenti.

- 3) Standard urbanistici: per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo produttivo, la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non potrà essere inferiore al 10% della superficie del lotto. La percentuale relativa all'urbanizzazione secondaria, pari al 10% della superficie del lotto, potrà essere ridotta al 4% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale e direzionale la superficie da destinare a servizi non potrà essere inferiore a 1,0 mq/mq di superficie lorda di pavimento secondo le modalità stabilite al successivo art. 32.

Tali rapporti potranno essere conseguiti anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione a uso pubblico. Le aree a parcheggio dovranno comunque essere preferibilmente localizzate lungo la pubblica viabilità e risultare facilmente accessibili.

Per le destinazioni commerciali andranno comunque rispettati i disposti di cui alla L.R. n. 50/2012.

- 4) La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno sia per quanto riguarda i materiali che soluzioni architettoniche e compositive. Il Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia, potrà negare la costruzione di impianti che per eccessive esalazioni o rumori o altro, possano arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali o a destinazione pubblica.

- 5) Tutela ambientale: tutti gli spazi liberi all'interno delle zone D1.2, non occupati da strade, parcheggi, piazzali, spazi di manovra devono essere sistemati a verde: lungo i confini di proprietà dovranno essere inoltre predisposte opportune schermature vegetali mediante la piantumazione di essenze arboree e/o arbustive tipiche della flora locale. In ogni caso almeno il 10% della superficie del lotto dovrà essere sistemata a verde pertinenziale piantumato con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.

Nelle aree scoperte di pertinenza dell'attività è vietato il deposito di materiali salvo che per esigenze momentanee di carico e scarico: in ogni caso gli stoccaggi provvisori esterni delle materie prime e dei prodotti finiti dovranno essere opportunamente mascherati attraverso la piantumazione di siepi o filari alberati, non superare l'altezza delle fronti produttivo e rispettare una distanza dai confini di proprietà di almeno 5 ml.

- 6) Indicazioni particolari:

L'accesso veicolare alla zona D1.2 n.2 dovrà avvenire esclusivamente attraverso l'adiacente zona produttiva del Comune di Possagno.

#### **art. 19. Zone D2 - commerciali e direzionali di completamento**

- 1) Comprende porzioni di territorio parzialmente edificate destinate ad insediamenti di tipo commerciale e direzionale.

Le Destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate al punto 2.2 del precedente art. 16.

- 2) All'interno di tali zone il PI si attua mediante interventi edilizi diretti nel rispetto dei seguenti indici:
- rapporto di copertura fondiario massimo: 40% del lotto;
  - altezza massima delle fronti: h = 7,5 ml  
con un massimo di due piani fuori terra.
  - distacco dai confini: minimo 5,0 ml  
o a confine se in aderenza a fabbricati esistenti; sono comunque ammesse distanze inferiori previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.

- distacco tra fabbricati:
    - 10,00 ml. tra pareti finestrate
    - 5,00 ml. tra pareti ceche
    - in aderenza per edifici a confine
  - distanza minima dal confine stradale: 20 ml dalle strade provinciali e 10,0 ml dalle altre strade, fatta salva la possibilità del Responsabile dell'UTC, sentita la C.E.C., di far rispettare particolari allineamenti esistenti.
- 3) Standards Urbanistici: vedi i successivi art. 31 e art. 32.
- 4) Le aree a parcheggio dovranno comunque essere preferibilmente localizzate lungo la pubblica viabilità e risultare facilmente accessibili.  
Vanno in ogni caso rispettati i disposti di cui alla L.R. n. 50/2012.
- 5) Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione dovranno mirare alla complessiva riqualificazione delle strutture esistenti al fine di armonizzarle al contesto ambientale circostante.  
Le aree a parcheggio di pertinenza dovranno essere opportunamente sistemate ed adeguatamente piantumate con essenze arboree e/o arbustive tipiche della flora locale.

#### art. 20. Zone D3 -Turistico Ricettive

- 1) Comprendono porzioni di territorio destinate ad insediamenti turistico/ricettivi; sono vietate le seconde case anche se in multiproprietà.

Le Destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate al punto 2.3 del precedente art. 16.

- 2) L'attuazione degli interventi ammessi avviene nel rispetto delle modalità attuative, dei parametri edilizi e delle indicazioni contenute nelle presenti norme. L'altezza massima si riferisce a fabbricati comprendenti un piano mansarda realizzato nel rispetto delle definizioni del R.E.

n. area	Indice Territoriale (mc/mq)	R.C. Territoriale (%)	H. max. (ml)	Note
1	1,0	30	9,5	Obbligo di P.di.R. con previsioni piano volumetriche
2	0,7	20	11	Obbligo di P.di.R. con previsioni piano volumetriche
3 C.ra Farnea	-	-	6	Oltre alla ristrutturazione dei fabbricati esistenti, mediante intervento edilizio diretto è ammesso un ampliamento una tantum di 450 mc. Per adeguamenti igienico sanitari e/o funzionali
4 Rifugio Monte Tomba	-	-	6	Intervento edilizio diretto. Oltre alla ristrutturazione dei fabbricati esistenti è ammesso un ampliamento una tantum di 300 mc. per adeguamenti igienico sanitari e/o funzionali
5 Casa per ferie	-	-	6	Intervento edilizio diretto. È consentita unicamente la manutenzione e la ristrutturazione dei fabbricati esistenti senza alcun incremento della superficie coperta o del volume.
6 Trattoria	-	-	6	Intervento edilizio diretto. Oltre alla ristrutturazione del fabbricato esistenti è ammesso un ampliamento una tantum di 60 mc. per adeguamenti igienico sanitari e/o funzionali
7 Casa per ferie	-	-	9	Intervento edilizio diretto. È consentita unicamente la manutenzione e la ristrutturazione dei fabbricati esistenti senza alcun incremento della superficie coperta o del volume.

- distacco dai confini: minimo 5,0 m o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti

- regolarmente registrato e trascritto;
- distacco tra fabbricati: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
- distanza dalle strade: 5,0 ml.

3) La tipologia edilizia dovrà rapportarsi armonicamente al contesto recuperando e valorizzando eventuali fabbricati di pregio esistenti: particolarmente curati dovranno essere gli elementi di finitura che saranno realizzati con materiali quali pietra locale, legno, muratura intonacata con i colori tipici della zona.

4) Standards Urbanistici: vedi i successivi art. 31 e art. 32.

5) Tutela ambientale: tutti gli spazi liberi in queste zone, non occupati da strade o parcheggi, devono essere mantenuti a verde ed adeguatamente piantumati. È ammessa, altresì, la realizzazione di attrezzature di supporto (campo da tennis, da bocce, piscina, chioschi ecc.).

6) Indicazioni particolari:

6.1 Nella zona D3. n.1 dovrà essere mantenuto un margine di rispetto, inedificabile, nei confronti dei corsi d'acqua e canalizzazioni demaniali, in base alle disposizioni dell'Art. 96 del R.D. 523/1904.

6.2 Per la zona D3 n.3 (C.ra Farnea) si prescrive il consolidamento della scarpata a ridosso del fabbricato. L'ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto delle direttive e prescrizioni contenute nei sussidi operativi previsti dall'Art. 19 delle NTA del P. d'A. del Massiccio del Grappa ed approvati con Del. della GRV n. 4371/1988.

#### art. 21. Zone produttive - D4 - Agroindustriali.

- 1) Comprendono porzioni di territorio esclusivamente destinate ad edifici a carattere agroindustriale. Le Destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate al punto 2.4 del precedente art. 16.
- 2) L'attuazione degli interventi ammessi avviene nel rispetto delle modalità attuative, dei parametri edilizi e delle indicazioni contenute nelle presenti norme.

n. area	R.C. Fondiario (%)	H. max. (ml)	Note
1	50	7,5 esclusi impianti tecnologici	Intervento edilizio diretto
2	45	7,5 esclusi impianti tecnologici	Obbligo di P.di.L. con previsioni plano volumetriche

- Distanza dai confini: non inferiore a ml. 7,00;
- Distanza dalle strade: non inferiore a ml. 10,00;
- Distacco dai fabbricati: non inferiore a ml. 14,00;

3) Standards Urbanistici: vedi i successivi art. 31 e art. 32.

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale la superficie da destinare a parcheggio non potrà essere inferiore a 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento secondo le modalità stabilite al successivo art. 32.

4) La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno sia per quanto riguarda i materiali che soluzioni architettoniche e compositive. Il Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia, potrà negare la costruzione di impianti che per le particolari caratteristiche possano determinare un eccessivo impatto sul contesto ambientale circostante.

- 5) Tutela ambientale: tutti gli spazi liberi all'interno delle zone D4, non occupati da strade, parcheggi, piazzali, spazi di manovra devono essere sistemati a verde: lungo i confini di proprietà dovranno essere inoltre predisposte opportune schermature vegetali mediante la piantumazione di essenze arboree e/o arbustive tipiche della flora locale.  
Nelle aree scoperte di pertinenza dell'attività è vietato il deposito di materiali salvo che per esigenze momentanee di carico e scarico.
- 6) Indicazioni particolari:  
Nella zona D4 n.2 dovrà essere mantenuto un margine di rispetto, inedificabile, nei confronti dei corsi d'acqua e canalizzazioni demaniali, in base alle disposizioni dell'Art. 96 del R.D. 523/1904.

#### **art. 22. Depositi di materiali inerti**

All'interno degli ambiti individuali con apposita grafia nelle tavole di Piano e puntualmente perimetrali nelle relative schede progettuali, è ammesso il deposito provvisorio di materiale per attività che operano nel settore degli scavi e movimenti terra. È espressamente vietata ogni tipo di edificazione ed è comunque vietato qualsiasi tipo di lavorazione del materiale (vagliatura, frantumazione, ...). Dovranno essere inoltre adottati tutti gli accorgimenti necessari per mitigare l'impatto sull'ambiente circostante. In particolare lungo il perimetro di tali aree dovrà essere prevista la realizzazione di appositi terrapieni e/o la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale al fine di creare una barriera verde atta a mascherare i cumuli di materiali.

L'accesso a dette aree non potrà essere diretto sulla strada provinciale n. 26, ma su strade esistenti che dovranno avere svincoli sulla S.P. opportunamente attrezzati e canalizzati idonei allo svolgimento del traffico in sicurezza.

## CAP. VI - ZONE AGRICOLE

### art. 23. Zone "E" Agricole

1. Nella zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della LR11/04 e s.m.i.
2. Definizioni
  - a) **azienda agricola vitale**: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi indicati dall'art. 44 della LR11/04 e s.m.i.;
  - b) **azienda agricola**: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo non avente i requisiti di cui al punto precedente;
  - c) **casa di abitazione**: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale e degli addetti dell'azienda agricola;
  - d) **fabbricati agricoli produttivi**: il complesso delle strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo; i manufatti considerati volumi tecnici non concorrono alla formazione della superficie coperta;
  - e) **aggregato abitativo**: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di 100 m nelle zone di pianura e 200 m nelle zone di collina;
  - f) **superficie minima del fondo rustico da vincolare**: la definizione dei parametri per la determinazione è indicata dall'atto di indirizzo di cui all' art. 50 lett d) Lr 11/04 e s.m.i..
3. MODALITA' DI INTERVENTO  
In queste zone il PI si attua per intervento edilizio diretto.

#### **FABBRICATI RESIDENZIALI:**

- Tipologia edilizia: conseguente alle tipologie emergenti nella zona agricola e codificate nei "Sussidi Operativi" da adottarsi ad integrazione del presente PI ai sensi dell'Art. 19 del P. A. del Massiccio del Grappa.
- Altezza fabbricati: non potranno superare i tre piani. Dovranno comunque essere sempre rispettate le altezze max previste dai "Sussidi " di cui sopra.
- Distanza dalle strade: Secondo quanto stabilito dal D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni.
- Distacco tra i fabbricati residenziali della stessa proprietà: minimo mt. 10,00. Sono ammesse distanze inferiori, ovvero costruzioni in aderenza nel rispetto delle norme di cui ai "Sussidi" citati.
- Distacco tra i fabbricati residenziali di altra proprietà: mt. 10,00.
- Distanza dai confini di proprietà: 5 mt. Ai fini volumetrici non vengono computati i portici con sovrastanti corpi chiusi realizzati secondo le tipologie dei fabbricati agricoli storicamente rilevati esistenti in zona agricola, così come codificati nei "Sussidi Operativi" ex Piano di Area del Massiccio del Grappa.
- Distanza dai corsi d'acqua pubblici e dalle aree demaniali: mt. 10,00.

#### **FABBRICATI A SERVIZIO DELLA PRODUZIONE.**

La nuova edificazione è condizionata alla dimostrazione da parte del richiedente di un rapporto organico con la funzione produttiva dell'azienda e tale da costituire un miglioramento fondiario

della stessa.

Il rilascio del permesso di costruire di tali nuovi annessi rustici è espressamente condizionata dall'utilizzo prioritario delle preesistenze e al loro recupero tipologico così come normato dai "sussidi operativi".

#### **Annessi Rustici**

- Distanza dai confini di proprietà: 10.00 mt.
- Distanza dai fabbricati di altra proprietà: 10,00 mt.
- Distanza dai fabbricati di proprietà: 10.00 mt. o in aderenza;
- Distanza dai corsi d'acqua pubblici e dalle aree demaniali: 10,00 mt.
- Altezza delle fronti: dovranno comunque essere rispettate le altezze max previste dai Sussidi Operativi.

È ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale principale o ad altri annessi rustici preesistenti purché il progetto sia redatto in conformità alle tipologie emergenti della zona (codificate nei "sussidi operativi").

#### **Allevamenti aziendali connessi con la conduzione del fondo.**

- Distanza dai confini di proprietà: distanza minima 20.00 mt.
- Distanza dai fabbricati di altra proprietà: 30,00 mt.
- Distanza dagli edifici di proprietà: 10,00 mt. fatte salve eventuali disposizioni più restrittive di carattere igienico sanitario.
- Distanza dai corsi d'acqua pubblici e dalle aree demaniali: 10,00 mt
- Altezza delle fronti: dovranno comunque essere rispettate le altezze max previste dai Sussidi Operativi. La distanza dagli edifici residenziali di proprietà può essere ridotta a mt. 4.00 purché lo spazio tra residenza e allevamento sia collegato da un fabbricato adibito ad annesso e rustico purché lo stesso non abbia destinazione ad allevamento.

Per gli allevamenti aziendali aventi una delle seguenti caratteristiche:

- più di 50 capi di bovini da latte
- più di 100 capi di bovini da carne
- più di 30 capi di suini
- più di 500 mq. coperti se allevamenti avicunicoli, dovranno rispettarsi le seguenti norme:

- Distanza dai confini di proprietà: 30.00 mt.
- Distanza dagli edifici residenziali di terzi: per allevamenti suinicoli 150 mt.  
per altri allevamenti 75.00 mt.
- Distanze dalle Z.T.O. A-B-C-F: 300 mt. se suini - 200 mt. se altri.

#### **4. Opere fognarie**

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto delle prescrizioni del Regolamento Comunale per la Fognatura e per lo smaltimento dei reflui nelle zone sprovviste di fognatura.

#### **5. Destinazioni d'uso**

Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse dalla L.R. 11/04 e s.m.i.; destinazioni diverse sono consentite soltanto se indicate puntualmente mediante apposita scheda.

#### **6. Accessi carrai**

Lungo le strade provinciali e statali la nuova edificazione sarà ammessa solo se verranno utilizzati gli accessi già esistenti. Tale divieto resta valido - per le strade provinciali fino all'approvazione di un progetto, coordinato tra Provincia e Comune, di razionalizzazione, sostituzione ed eventualmente eliminazione degli accessi esistenti.



## 7. IMPIANTI DI ACQUACOLTURA:

- Sf = sup. fondiaria minima = 10.000 mq.
- Sc = sup. coperta max. = 50% Sf.
- Dc = distanza dai confini = 10.00 mt.
- Df = distanza dagli edifici residenziali di proprietà = 10.00 mt.

## 8. CONCIMAIE

Le concimaie dovranno essere poste a distanza non inferiore a mt. 20 dalle abitazioni e collocate sottovento rispetto ad esse.

Devono distare da pozzi, acquedotti, fontane, corsi d'acqua vincolati almeno 50.00 mt.

Esse possono essere collegate direttamente agli allevamenti produttivi.

## 9. FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO.

- 9.1 Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, individuati puntualmente nelle tavole del PI, è consentita la variazione di destinazione d'uso secondo le indicazioni e le modalità previste dalle apposite schede progettuali.
- 9.2 Le nuove destinazioni dovranno in ogni caso salvaguardare le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale ed il contesto ambientale circostante.
- 9.3 In tale fattispecie non sono possibili interventi di demolizione e ricostruzione e/o ampliamento degli edifici in quanto contrastanti con le finalità della legge che sono quelle del riutilizzo del patrimonio edilizio che va comunque considerato una risorsa. Per tale motivo nelle schede accolte degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo dove il grado di protezione assegnato consente la demolizione e ricostruzione va conseguentemente inteso che lo stesso nella fattispecie di cui trattasi non potrà prevedere tale tipo di intervento.
- 9.4 L'utilizzo degli edifici a seguito del cambio di destinazione d'uso deve essere conforme alle norme funzionali alle quali essi vengono destinati.
- 9.5 Gli edifici di cui si chiede il cambio di destinazione d'uso devono essere muniti delle opere igienico – sanitaria di adduzione e/o smaltimento delle acque conformi alle disposizioni di legge.
- 9.6 Con la riconversione di tali edifici è vietata la possibilità di costruire nuovi annessi nel fondo di riferimento.

## 10. VINCOLO DELLE SUPERFICI

In queste zone qualsiasi richiesta di permesso di costruire dovrà essere completata dal progetto schematico o esecutivo (a richiesta della C.E. in relazione alla pericolosità dell'impianto) per il trattamento dei rifiuti sia domestici che derivanti dalle attività agricole di trasformazione.

## 11. PERTINENZE

Le pertinenze si intendono identificate - ai fini urbanistici - contestualmente all'edificato. Il limite dell'area di pertinenza è definito, quando presenti, dai segni fisici presenti nel contesto del fabbricato (strade, corsi d'acqua ecc.). In ogni caso l'area di pertinenza non potrà mai superare una superficie pari a 10 volte la superficie coperta del fabbricato.

Pertanto le aree a corte, a cortile, ad aia, gli elementi puntuali e lineari significativi dovranno essere salvaguardati e valorizzati. È espressamente vietata la realizzazione di piscine e di parcheggi non funzionali alla conduzione del fondo o strettamente pertinenti agli edifici residenziali esistenti.

In queste zone è ammessa la costruzione di locali interrati a destinazione accessoria purchè non

superiori al 50% della superficie lorda di pavimento della parte abitativa.

Le eventuali rampe carrabili di accesso ai locali interrati dovranno essere in ogni caso realizzate in posizione defilata ed essere opportunamente mascherate mediante la piantumazione di essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale.

## **12. RIACCORPAMENTO DI VOLUMI DIVERSI**

In queste aree è sempre possibile aggregare e riaccorpare volumi diversi preesistenti in funzione di una migliore organizzazione distributiva delle preesistenze, purché tali operazioni siano espressamente menzionate e quindi autorizzate nel permesso di costruire.

Non sono comunque possibili demolizioni di fabbricati dotati di valore storico ambientale o paesaggistico, ancorché non individuati nella grafia di PI o nelle schede di indagine.

Nelle zone agricole, tutte le preesistenze, ancorché non individuate nelle tavole di Piano o dalle schede, purché preesistenti al 1967, possono essere recuperate secondo le caratteristiche e la destinazione originaria senza aumento volumetrico e nel rispetto di quanto prescritto nel Regolamento Edilizio.

La legittimità delle preesistenze ai fini del recupero dovrà essere certificata dal Tecnico comunale sulla base della individuazione catastale o di PI e della consistenza degli elementi e organismi strutturali esistenti (fondazioni, murature, solai, tetto) che debbono essere tali da individuare con chiarezza la volumetria, la superficie, la tipologia e la destinazione originaria.

Qualora non risulti possibile definire esattamente la consistenza volumetrica del fabbricato, è consentita esclusivamente la ricostruzione di un piano per un'altezza della fronte rivolta verso valle non superiore a 3,00 ml.

### **art. 24. Recinzioni in zona agricola.**

1. Nelle zone agricole le recinzioni delle pertinenze agricole dovranno essere improntate al rispetto delle tipologie della sottozona specifica.
2. Dovranno essere usati materiali tradizionali come pietra, naturale, legno, cotto e l'altezza non potrà comunque superare 1,50 mt dalla quota del piano campagna e comunque nel rispetto delle norme contenute nei "sussidi operativi" sopraccitati.
3. Sono ammesse recinzioni con rete metallica purché accompagnate dalla messa a dimora di siepi costituite da essenze arboree locali.
4. Non sono ammesse le recinzioni del fondo agricolo se non nei casi di necessità connesse con la coltivazione dello stesso e la necessità di proteggere il fondo da intrusioni che possono danneggiare particolari allevamenti e/o colture specializzate e comunque per una superficie non superiore a 5.000 mq.: eventuali deroghe potranno essere ammesse solo in presenza di motivate e documentate esigenze sulla base di apposita certificazione rilasciata dall'IPA.

### **art. 25. Interventi sull'esistente edificato in zona agricola.**

1. Nelle zone agricole sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto o nelle schede di rilevamento.

Essi riguardano particolarmente:

- le opere di protezione e di sostegno (masiere, terrazzamenti , ecc.);
- le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
- le strade, carrarecce, percorsi, sentieri;
- le rogge, fossi, canali di irrigazione e di scolo;
- le colture o lavorazioni di antica tradizione;
- le tracce di antiche colonizzazioni del territorio.

- le alberature isolate in aperta campagna;
  - i filari alberati.
  - i pozzi, i capitelli, i sacelli votivi.
2. I lavori relativi a movimenti di terra, lavori di terrazzamento o di demolizione, alterazioni di corsi d'acqua, abbattimento di macchie e filari alberati, sono ammessi per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo.
  3. Gli elementi sopracitati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati, le alberature eventualmente abbattute dovranno essere ricostituite, utilizzando essenze locali tipiche.

#### **art. 26. Testimonianze belliche**

1. Sono vietati tutti gli interventi di manomissione sulle opere di testimonianza della guerra 15-18, gallerie di guerra, trincee, sentieri, cisterne di raccolta dell'acqua, terrazzamenti, murature di contenimento, ancorché non individuati nelle tavole di progetto come "elementi puntuali o lineari significativi. Tali testimonianze non possono essere occultate o demolite.
2. Si applicano le misure idonee di tutela dei beni, testimonianza della Grande Guerra, in conformità a quanto previsto dalla legge 7 marzo 2001 n. 78.

#### **art. 27. Viabilità**

1. All'interno delle zone agricole è sempre consentita la sistemazione della rete viaria esistente nonché la costruzione di nuove strade e piste a servizio dell'attività agro-silvo-pastorale e rurale sulla base di progetti che tengano in debito conto gli aspetti di inserimento delle opere nell'ambiente oltre che le ragioni tecniche ed economiche che le giustificano.
2. In tutti i casi ed in particolare per la zona montana si richiamano le disposizioni contenute nell'apposito Piano di Viabilità Forestale e nel Piano d'Area del Massiccio del Grappa.
3. La costruzione di nuove strade silvo-pastorali deve in ogni caso avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - larghezza max della carreggiata: ml. 3,0;
  - ridurre al minimo i lavori di scavo, sbancamento e riporto;
  - seguire per quanto possibile la morfologia dei siti;
  - utilizzare per le eventuali opere di controripa o di sottoscarpa muratura in pietrame a secco;
  - sfruttare il mascheramento offerto dalla vegetazione esistente, sia arborea che arbustiva, e quindi ridurre al minimo indispensabile il taglio o l'asportazione;
  - effettuare i lavori di ripristino ambientale nel minor tempo possibile e possibilmente man mano che proseguono i lavori di costruzione della strada;

#### **art. 28. Aggregazione edilizie rurali**

- 1) Il PI individua con apposita grafia le Aggregazioni Edilizie Rurali.
- 2) Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi puntualmente definiti in relazione ai gradi di protezione (G.P.) nonché quelli di ampliamento e sopraelevazione individuati con apposita grafia nella specifica tavola 13.4.D in scala 1 : 1000 e le modalità stabilite al precedente art. 9.
- 3) Oltre alle destinazioni ammesse in via generale per le zone agricole E è sempre ammesso il recupero a fini residenziali dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche costruttive degli edifici di pregio.

- 4) La sistemazione delle aree scoperte di pertinenza dei fabbricati dovrà avvenire con l'impiego di materiali tradizionali. Vanno recuperati eventuali manufatti originari ancora esistenti (ancorché non individuati nelle tavole di Piano) quali: pavimentazioni, muri, fontane, capitelli, ecc. È ammessa la piantumazione di essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale.

#### **art. 29. Sistemazioni agrarie**

- 1) E' vietato qualsiasi intervento che modifichi la morfologia dei luoghi, ad eccezione dei miglioramenti fondiari definiti "Sistemazioni agrarie".
- 2) Non sono ammessi rilevati né riempimenti di avvallamenti con terra di riporto.
- 3) Sono permesse le sistemazioni agrarie, previa autorizzazione o concessione, che comprendano movimenti di terra, con le modalità a seguire.
- 4) I movimenti di terra che comportano alterazioni del profilo del terreno fino a 30 cm e senza utilizzo di terreno di riporto sono soggetti a comunicazione all'ufficio competente almeno 30 giorni prima dell'inizio.
- 5) Tutti gli altri interventi sono soggetti a DIA e devono essere supportati dalla seguente documentazione:
  - piano quotato dello stato di fatto e dello stato di progetto;
  - relazione agronomica con motivazione delle scelte del miglioramento fondiario, del tipo di coltivazione e/o impianto arboreo e delle sue caratteristiche (forma di allevamento, sesto d'impianto, tipologia tutori) ed indicazioni della ricomposizione ambientale post miglioramento fondiario in armonia con l'ambito di appartenenza;
  - relazione geologica con documentata la capacità di sgrondo del terreno e degli eventuali drenaggi necessari ad evitare problemi idrogeologici.

Nell'impianto degli arboreti (vigneti, frutteti, specie da opera e da legno, ecc.) si auspica il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- se si effettuano movimenti di terra con sterri e riporti deve essere mantenuto in superficie lo strato attivo del terreno agrario;
- possibilmente mantenere la baulatura dei terreni;
- prevedere adeguate reti scolanti (drenaggi);
- al fine di un inserimento armonico nell'ambito paesaggistico devono essere previsti elementi arborei (filari, siepi, alberi isolati) di specie autoctone o storicamente inserite nell'ambiente (salici, gelsi, alberi da frutto e da fiore, specie forestali autoctone) che spezzino la "monotonia" di sistemazioni oltre l'ettaro di superficie; tali elementi possono essere inseriti all'interno dell'appezzamento o raccordarsi con le coltivazioni circostanti.

## CAP. VII - ZONE PUBBLICHE

### art. 30. Zone "F" per attrezzature pubbliche e di interesse generale.

1. Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:
  - a) l'istruzione
  - b) l'assistenza, i servizi sociali e sanitari
  - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) le attività culturali, associative e politiche;
  - e) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche.
  - f) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
  - g) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
  - h) gli elementi di riqualificazione urbana.
2. Il PI individua nelle tavole in scala 1/5000 e, più dettagliatamente, nelle tavole di 1/2000 e 1/1000 (per le zone significative) le aree di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e precisamente:
  - a) aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura (scuole, asili nido, centri sociali, biblioteche, musei, ecc.);
  - b) aree per attrezzature di interesse comune;
  - c) aree per attrezzature per il gioco e lo sport, nonché il verde pubblico e i parchi;
  - d) aree per parcheggi.

La numerazione riportata nelle tavole di piano ha carattere ricognitivo e programmatico: l'effettiva destinazione dell'area, ferma restando la categoria di appartenenza di cui al punto precedente, sarà puntualmente definita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.
3. Gli Enti Pubblici ed i Privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione delle opere su aree in proprietà o in diritto di superficie, previo nulla osta rilasciato dal Comune nel quale risulti che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali e con i programmi comunali: le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.
4. Le aree libere non utilizzate dalle destinazioni sopra indicate devono essere sistemate a parco e giardino.
5. Gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che le riguardano e sono soggetti all'approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale ai sensi della normativa vigente.
6. Tutte le attrezzature relative ai punti precedenti devono essere realizzate nelle aree sopra citate.
7. Fatte salve eventuali prescrizioni particolari relative a singole aree contenute nello specifico comma 9 del presente articolo, in queste zone valgono i seguenti indici:
  - a) **Aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura.**
    - If = indice di copertura fondiaria = 40%.
    - H = altezza massima = 9.00 ml.
  - b) **Aree per attrezzature di interesse comune.**
    - If = indice di copertura fondiaria = 40%.
    - H = altezza massima = 9.00 ml.
  - c) **Aree per parco-gioco e sport.**
    - Per gli impianti coperti:
      - If = indice di copertura fondiaria = 30%.

- H = altezza massima = 9,00 ml.
- Per gli impianti scoperti:
  - If = indice di copertura fondiaria = 10%.
  - H = altezza massima = 4,0 ml.

Nel caso di interventi soggetti a piano attuativo, gli indici potranno essere ridefiniti secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche dello stato e della regione che ne regolano l'edificazione;

#### **d) Aree per parcheggi.**

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

La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi: le aree con estensione superiore 100 mq dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale nella misura di almeno una pianta ogni 30 mq.

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.

8. A servizio delle attrezzature pubbliche di cui ai punti precedenti dovranno essere previste, preferibilmente esternamente alla recinzione, apposite aree da destinare alla sosta veicolare (comprendente di spazi attrezzati e protetti per la sosta delle biciclette) di estensione proporzionale al numero dei potenziali fruitori dell'attrezzatura medesima.

9. Indicazioni particolari:

9.1 Il PI individua con apposita grafia nelle tavole di Piano (n. 75 - stazione di rifornimento e di servizio) gli impianti stradali di distribuzione di carburante presenti sul territorio comunale

All'interno di tali zone è consentita l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti con annesse attività commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al mezzo o di negozi integrati rivolti al veicolo ed alla persona (deposito olio lubrificante, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, con possibilità di apertura di negozi, uffici, bar, edicole e simili) nel rispetto delle indicazioni contenute nell'Allegato 1 alla DGRV n. 497 del 18.02.2005 e nella L.R. n. 23/2003 nonché dei parametri di seguito riportati:

- a. rapporto di copertura territoriale: 20% della zona;
- b. altezza massima delle fronti: 5,0 ml;
- c. distacco tra fabbricati: - 10,00 ml. tra pareti finestrate
  - 5,00 ml. tra pareti cieche in aderenza per edifici a confine
- d. distacco dai confini : minimo 5,0 ml;
- e. distanza minima dal confine stradale: 10,0 ml.

A servizio delle destinazioni commerciali e/o artigianali di servizio eventualmente previste dovranno essere individuate apposite superfici da organizzare a verde e parcheggio nel rispetto di quanto stabilito dal successivo art. 31 e art. 32. Nel caso di impossibilità di reperimento di tali superfici, è ammessa la monetizzazione.

Gli interventi dovranno armonizzarsi con l'intorno sia per quanto riguarda i materiali che soluzioni architettoniche e compositive. Lungo i confini di proprietà dovranno essere inoltre predisposte opportune schermature vegetali mediante la piantumazione di essenze arboree e/o arbustive tipiche della flora locale al fine di mitigare l'impatto di tali strutture sull'ambiente circostante.

9.2 Per l'ambito individuato con apposita grafia (F96) a ridosso del centro di Caniezza si propone la realizzazione di una piazza opportunamente pavimentata e arredata da destinare prioritariamente a luogo di incontro/spazio di relazione direttamente collegato pedonalmente con il parcheggio adiacente la sede municipale. È ammessa la realizzazione di aree a verde attrezzato per il gioco o lo svago e di spazi destinati alla sosta dei veicoli. L'intero area dovrà essere oggetto di una progettazione unitaria al fine di integrare opportunamente tale ambito, sia per quanto riguarda le destinazioni che i materiali e gli arredi, al contesto circostante con l'obiettivo di qualificare e rafforzare la funzione di "attrazione ed aggregazione" del centro storico di Caniezza.

9.3 Per l'ambito individuato con apposita grafia a ridosso dello stabilimento della latteria di Cavaso è ammessa la realizzazione di una "Alta scuola di formazione e sperimentazione casearia" attraverso la complessiva ristrutturazione dei fabbricati esistenti e l'insediamento di nuove funzioni che potranno comprendere: laboratori di ricerca, sale riunioni, aule didattiche, sperimentazione e lavorazione del latte, foresterie per studenti ed insegnanti, spazi per la valorizzazione e la commercializzazione dei prodotti locali, depositi e servizi vari. Per il fabbricato rurale si richiamano gli interventi previsti dallo specifico grado di protezione. Non è ammesso alcun incremento dei volumi e delle superfici coperte esistenti.

#### art. 31. Dotazione di spazi pubblici opere di urbanizzazione

1. Le aree ed opere a standard primari possono essere monetizzate negli IED; sono da attrezzare e cedere a cura e spese del concessionario negli nei PUA.
2. Le aree secondarie sono monetizzabili qualora all'interno del PUA non siano reperibili, o lo siano parzialmente, ovvero sono compensabili ai sensi dell'art. 37 della LR 11/04..
3. Nel caso di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile, oltre alle quantità definite ai commi successivi in relazione alle diverse destinazioni d'uso.
4. Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
5. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico. Lo stesso può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.  
Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio della concessione edilizia.
6. In rapporto alla L.R. 11/04 e al D.M. n. 1444/68 le quantità minime di aree destinate a standard urbanistici sono le seguenti:

#### **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

Gli standard per insediamenti residenziali sono quelli previsti dall'art. 3 del D.M. 1444/1968, dall'art. 31 della L.R. 11/04, dall'art. 21 delle NT del PAT modificati come di seguito specificato:

#### a) Destinazione d'uso residenziale mq 30/abitante (150 mc)

Standard per Destinazioni Residenziali: 1 abitante teorico equivale a 150 mc							
a) istruzione		b) attrezzature di interesse comune		c) verde per parco, gioco e sport		d) parcheggi	
Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari
0 mq/ab	5 mq/ab	0 mq/ab	5 mq/ab	5 mq/ab	5 mq/ab	6 mq/ab	4 mq/ab

Secondo quanto disposto dall'art. 31 della L.R. 11/04, nei P.U.A. delle zone residenziali di nuova formazione dovranno essere previsti, specifici spazi attrezzati per il gioco e il parco nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare, in appezzamenti di misura non inferiore a mq 1.000 se destinati al gioco e in viali pedonali alberati se destinati a parco. La dotazione di mq 3 per abitante è in aggiunta rispetto alle dotazioni minime sopra indicate.

#### **ZONE AGRICOLE "E"**

Secondari totale mq/ab 6.00

(Le aree di cui alla zona E sono esclusivamente secondarie)

#### **INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI**

Negli insediamenti di carattere industriale e artigianale, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 11/04 e specificatamente:

- a) nelle zone di espansione, al 10% per opere di urbanizzazione primaria e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria;
- b) nelle zone di completamento, al 5% per opere di urbanizzazione primaria e al 5% per opere di urbanizzazione secondaria.

Nei parcheggi relativi ad insediamenti industriali, artigianali, magazzini e simili i posti autocarro dovranno essere accoppiati in modo da consentire la sosta di autotreni.

#### **INSEDIAMENTI DIREZIONALI**

Per gli insediamenti di carattere direzionale gli standard minimi sono quelli previsti dall'art.31 della L.R. 1104 e corrispondono a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

#### **INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

Per gli insediamenti di carattere commerciale (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), fatte salve eventuali prescrizioni particolari, gli standard minimi corrispondono a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento, da destinare per almeno il 70% della superficie a parcheggi.

#### **INSEDIAMENTI TURISTICO-ALBERGHIERI**

Per gli insediamenti turistico- alberghieri la superficie da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico non sarà inferiore a un posto macchina ogni due posti letto per le destinazioni turistico-ricettive; per le destinazioni di tipo commerciale tale dotazione dovrà essere pari ad almeno 1 mq/mq di sup. lorda di pavimento.

#### **INSEDIAMENTI AGROINDUSTRIALI**

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo produttivo, la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non potrà essere inferiore al 5% della superficie del lotto. La percentuale relativa all'urbanizzazione secondaria, pari al 5% della superficie del lotto, potrà essere ridotta al 2% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

7. Gli strumenti attuativi approvati prima dell'adozione del presente PI non hanno l'obbligo di adeguamento al presente articolo, ma possono mantenere la quantificazione degli standard prevista dal PRG.

#### **art. 32. Spazi privati a parcheggio in aggiunta delle quantità di PI**

1. Nel caso di intervento di nuova costruzione, nonché di ricostruzione e cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, è necessario predisporre in aggiunta agli standard pubblici appositi parcheggi privati nel rispetto delle quantità sotto riportate. Tali spazi potranno essere ricavati all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto o in aree attigue non facenti



parte del lotto ma ad esso funzionalmente collegate purché siano asservite con vincolo di destinazione. Essi dovranno essere inoltre individuati in maniera evidente, tramite opere e/o utilizzo di materiali idonei all'uso a cui sono destinati.

Destinazione fabbricati	Dotazione parcheggi privati
Edifici residenziali	<p>1 mq ogni 10 mc di volume ex L. n. 122/'89.</p> <p>Per ciascuna abitazione con superficie netta abitabile non superiore a 60 mq dovrà essere inoltre garantito, in aggiunta alle quantità sopra descritte, un posto macchina privato con propria superficie utile pari ad almeno mq 12,5: dotazione che viene raddoppiata per le abitazioni con superficie superiore ai 60 mq.</p> <p>Qualora ciò non risulti comunque possibile e/o non se ne ravvisi l'opportunità in rapporto alla particolare localizzazione o conformazione dei luoghi la Giunta Municipale, sentita la C.E.C., potrà consentirne la monetizzazione. Il posto auto successivo al primo (di cui sopra), qualora richiesto, dovrà obbligatoriamente essere ricavato in aree scoperte all'interno del lotto.</p>
Attività artigianali,	0,20 mq/mq di sup. utile
Attività commerciali fino a 150 mq di sup. di vendita	0,15 mq/mq di sup. di vendita
Attività commerciali con sup. di vendita maggiore di 150 mq.	0,10 mq/mq di sup. di vendita
Attività direzionali e simili	0,30 mq/mq di sup. utile
Attrezzature ricettive (alberghi, pensioni e simili)	1 posto auto ogni camera e comunque non meno di 0,10 mq/mq di sup. utile
Attrezzature sanitarie (case di cura, ambulatori e	1 posto auto ogni camera e comunque non meno di 0,20 mq/mq di sup. utile
Cinema, teatri, ristoranti, attrezzature sportive e	1 posto auto ogni 4 posti a sedere e comunque non meno di 0,10 mq/mq di sup. utile

2. Nelle aree suddette oltre al posto macchina effettivo è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio esclusa l'area destinata alla viabilità.

## CAP. VIII - ALTRE ZONE

### art. 33. Sportello unico delle attività produttive (SUAP)

1. Il PI assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive il decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, il decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" e alla legge regionale n° 55 del 31/12 /2012, capo I. La Lr 55/12 definisce agli articoli 3, 4, 5 e 6. le relative procedure attuative. Sono in deroga o in variante allo strumento urbanistico generale i casi di cui all'art. 3, capo I, Lr 55/12 e smi. e quelli di cui all'art. 4, capo I, Lr 55/12 e smi.
2. Gli interventi in deroga e in variante I, sono soggette al rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti punti:  
**Presupposti per intervenire**
  - a) l'attività deve essere esistente ed essere esercitata alla data del 31 dicembre 2012 (entrata in vigore della Lr 55/12) nelle strutture oggetto di richiesta perché venga riconosciuta la possibilità di ampliamento. Nel caso in cui gli immobili siano abbandonati o dismessi, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI.
  - b) deve essere rispettata la normativa sugli standard urbanistici e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini pubblici, anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico.
  - c) l'intervento deve rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;
  - d) Non è ammesso l'utilizzo di aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.
3. Criteri per la tutela del contesto insediativo e l'ordinato assetto del territorio
  - a) non sono ammessi interventi e/o ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio o lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.
  - b) gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti in sede di progettazione e di esecuzione atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività, con l'impiego ad esempio di cortine vegetali, barriere anti-rumore e simili;
  - c) le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, non è ammesso l'utilizzo di aree di proprietà lontane dagli impianti e/o l'assegnazione di ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con le dimensioni dell'insediamento esistente e/o con il contesto insediativo. L'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici), è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà.
  - d) divieto di trasferimento in zone improprie: non sono ammessi nuovi volumi autonomi in zona impropria o in contesti insediativi incompatibili con l'attività, ancorché realizzati al fine di trasferirvi attività ubicate in altri siti. Il trasferimento di attività esistenti è consentito solo in zone ove tali attività sono ammesse.
  - e) deve essere verificata la compatibilità con il quadro di invarianti, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.
4. Le attività esistenti non compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono potranno sempre essere trasferite nelle zone proprie, come individuate dal PI, prevedendo, per le aree dismesse:
  - a) la riconversione a destinazioni compatibili se prossime a zone residenziali o a servizi pubblici;
  - b) il ripristino e la riqualificazione ambientale, anche attraverso l'eventuale ricorso al credito edilizio se trattasi di aree sparse in zona agricola o di pregio.

- c) La documentazione fornita a corredo della domanda dovrà contenere una dettagliata relazione che tratti esaustivamente i seguenti aspetti:
- d) attività svolta, ciclo produttivo, lavorazioni e materiali e sostanze impiegate prodotte e di scarto in relazione al rispetto delle norme in materia di tutela ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
- e) l'impatto in relazione alle caratteristiche della zona ed alla struttura insediativa esistente, in relazione al traffico indotto previsto e/o potenziale ed agli elementi di possibile incompatibilità con gli insediamenti residenziali e ricreativi esistenti (rumori, polveri, fumi, odori, ecc.) ed i rimedi proposti per mitigare o eliminare tali incompatibilità.

#### **art. 34. Zone per Attrezzature sportive private di interesse pubblico - Golf**

1. Queste zone sono riservate alla pratica dei golf o palla maglio.  
Sono pertanto ammessi:
  - La coltivazione agricola del fondo non interessato direttamente al gioco.
  - Gli scavi e gli sbancamenti strettamente necessari alla realizzazione dei percorsi.
  -
2. Valgono altresì le seguenti prescrizioni:  
Gli scavi e i movimenti di terra potranno apportare limitate modifiche allo stato attuale ed essere funzionali alla pratica golfistica, dovranno essere adattati al paesaggio, utilizzando prevalentemente gli elementi e le risorse esistenti in particolar modo le alberature, i percorsi, i fossi e gli elementi lineari e puntuali significativi.

#### **art. 35. Zone di recupero ambientale - Cave dismesse e attive**

(Zone da sottoporre a vincolo in rapporto alla coltivazione e attivazione di cave e torbiere.)

1. Nelle zone di cava autorizzate ai sensi della legge R. 44/1982 - ancorché non individuate nelle tavole di PI e per le quali il PI stesso non preveda specifiche destinazioni d'uso e in cui è ancora in essere una attività estrattiva, gli interventi di escavazione autorizzati devono essere finalizzati al recupero ambientale della zona interessata.
2. Nei Piani di escavazione devono essere previsti le nuove linee di rimodellamento dei pendii, i tempi e i modi di realizzazione di quanto sopra.

Eventuali interventi edificatori ammessi da specifiche destinazioni di PI sono condizionati dalla preventiva esecuzione delle opere di ripristino ambientale consistenti:

- sistemazione idrogeologica delle aree interessate al progetto;
- piantumazione di essenze arboree rispettanti le caratteristiche dendrologiche della zona.

#### **art. 36. Prevenzione del rischio e controllo per gli interventi edilizi e infrastrutturali**

1. Il PI recepisce dal PAT la classificazione dei terreni secondo 3 classi di compatibilità geologica ai fini urbanistici così suddivise:
  - aree idonee
  - aree idonee a condizione
  - aree non idonee

##### **2. AREE IDONEE**

In generale non vi sono limiti alla normale edificazione; che è comunque subordinata alla verifica della presenza di eventuali lenti compressibili interposte a i livelli più grossolani. Per edifici a maggior impegno progettuale, sia dal punto di vista dimensionale che dei carichi, dovranno essere eseguite indagini geognostiche puntuali, mirate alla individuazione della tipologia fondazionale più

adeguata anche in rapporto all'elevata sismicità generale dell'area.

### **3. AREE IDONEE A CONDIZIONE**

Gli interventi edificatori sono possibili previa puntuale verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni interessati. Pertanto il PI, per rendere idonee tali aree, deve prevedere uno studio geologico-tecnico comprendente l'esecuzione di prove geognostiche e geofisiche da spingersi a profondità di almeno 30 m.

La fattibilità degli scavi in interrato dovrà venire valutata localmente con attenzione per la necessità di intervenire con tecniche particolari. In generale lo scavo e la realizzazione di fondazioni sotto il livello di falda necessitano sia di un adeguato sistema di pompaggio (well-point, trincee drenanti) sia della corretta impermeabilizzazione delle strutture interrato.

### **4. AREE NON IDONEE**

L'edificabilità è preclusa per il quadro geologico particolarmente penalizzante. Sono ammissibili solo le infrastrutture viarie ed a rete, le opere e gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione del dissesto.

Per interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente sono da intendersi tutti gli interventi che non modificano in modo significativo il carico edilizio e/o urbanistico.

Sono quindi ammessi i cambi di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti (compatibilmente con la destinazione urbanistica della zona) e gli interventi di cui al DPR380/2001 art. 3 lettera a, b,c,d. Sono consentiti gli ampliamenti per adeguamenti funzionali e igienico-sanitari fino al limite del 20% del volume esistente; sono da ritenersi esclusi gli interventi di cui ai punti e, f dello stesso art. 3 del DPR 380/2001.

La Tavola 3.1.1 e 3.1.2 Tavola della Fragilità del PAT – "individuazione degli edifici compatibili" in scala 1:5000 individua all'interno delle aree non idonee gli edifici che rappresentano le situazioni compatibili con una edificazione dal carattere estremamente puntuale. La relazione geologica specifica, obbligatoria per ogni intervento, andrà a delimitare una microzona con penalità diversa. Entro tale area il progetto potrà superare i limiti indicati nel precedente comma, sempre comunque compatibilmente con la destinazione urbanistica della zona.

In ogni caso la relazione geologica dovrà rispondere ai requisiti del DM. 14/1/2008 e relative norme tecniche e dichiarare specificatamente la compatibilità tra il progetto e le condizioni geologiche.

Oltre alle differenti compatibilità geologiche ai fini edificatori ed alle prescrizioni relative alla sismica, il territorio è soggetto ai vincoli ed alle misure di salvaguardia relative alla tutela sulle acque sotterranee (DPR 236/88, D.Lgs. 152/99 e D.Lgs 258/00), ai vincoli paesaggistici (L.1497/39 e L.431/85) ed a quanto di specifico contenuto nei Piani Regionali.

## **art. 37. Controllo dello smaltimento delle acque meteoriche, misure compensative**

1. Ai sensi della DGR 2948/2009 le tipologie ed i criteri di mitigazione dell'edificazione del territorio sono:

- nel caso di trascurabile impermeabilizzazione, potenziale intervento su superfici di estensione inferiore a 0.1 ha: è sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili, quali le superfici dei parcheggi;
- nel caso di modesta impermeabilizzazione potenziale intervento su superfici comprese fra 0.1 e 1 ha: oltre al dimensionamento dei volumi compensativi cui affidare funzioni di laminazione delle piene è opportuno che le luci di scarico non eccedano le dimensioni di un tubo di diametro 200 mm e che i tiranti idrici ammessi nell'invaso non eccedano il metro;
- nel caso di significativa impermeabilizzazione potenziale, intervento su superfici comprese fra 1 e 10 ha; interventi su superfici di estensione oltre 10 ha con  $Imp < 0,3$ : andranno dimensionati i tiranti idrici ammessi nell'invaso e le luci di scarico in modo da garantire la

- conservazione della portata massima defluente dall'area in trasformazione ai valori precedenti l'impermeabilizzazione;
- nel caso di marcata impermeabilizzazione potenziale, intervento su superfici superiori a 10 ha con  $Imp > 0,3$ : è richiesta la presentazione di uno studio di dettaglio molto approfondito.
2. Le disposizioni di carattere idraulico, previste dal Consorzio di Bonifica territorialmente competente prevedono un volume d'invaso non inferiore a 600 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata per le aree residenziali, 700 per le aree industriali ed 800 per la nuova viabilità.
  3. Il PI deve prevedere per le aree di nuova urbanizzazione reti fognarie di tipo separato, anche nelle parti in cui siano da prevedere modificazioni o rifacimenti dei sistemi preesistenti, garantendo procedure di verifica idraulica del dimensionamento delle reti di drenaggio delle acque meteoriche secondo adeguati criteri scientifici e tecnici, comprensive anche della verifica del funzionamento idraulico della rete idrografica recipiente tenendo conto oltre che dei contributi naturali alla formazione dei flussi di portata, anche degli apporti di tutte le reti immissarie di fognatura, esistenti o previste.
  4. L'area indicata come ambito di pericolosità idraulica PO è da considerarsi come tutelata sotto il profilo idrogeologico. Dovranno essere verificate le condizioni di rischio di cui all'art.59 comma 2 del PTCP.
  5. È vietato procedere al tombinamento dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 115 del D.Lgs. 152/06, salvo la realizzazione di accessi ai fondi di lunghezza limitata o le esigenze determinate dalla necessità di salvaguardare la pubblica incolumità.
  6. È obbligatorio richiedere al Consorzio di bonifica il parere idraulico per gli interventi di nuova lottizzazione, unitamente ad una relazione idraulica volta a giustificare le soluzioni adottate per lo smaltimento delle acque meteoriche e gli effetti di invarianza idraulica dei dispositivi di compensazione.
  7. È consentito delocalizzare i fabbricati esistenti in aree a rischio idraulico elevato prevedendone la ricostruzione in zone sicure, utilizzando lo strumento del credito urbanistico ai sensi dell'art. 6.
  8. È obbligatorio fissare i piani di imposta dei fabbricati e delle quote degli accessi a un livello superiore rispetto al piano stradale o al piano di campagna medio in presenza di comprovate esigenze di sicurezza idraulica.
  9. Nelle concessioni ed autorizzazioni edilizie (per fabbricati, ponti, recinzioni, scarichi, ecc.), nonché, in fase di collaudo e rilascio di agibilità deve essere esplicitato il rispetto delle norme-prescrizioni idrauliche, e deve essere verificato il rispetto delle prescrizioni stesse.

#### **art. 38. Zone a vincolo speciale**

1. Tali zone individuate nelle tavole di progetto 1/5000 e più dettagliatamente nelle tavole delle zone significative in scala 1/2000 comprendono le seguenti zone:
2. **Zone a verde privato.**
  - a. Comprende porzioni di territorio inedificato o parzialmente edificato ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuno limitare fortemente le possibilità insediative.
  - b. Le aree destinate a verde privato sono inedificabili e non sono computabili ai fini della determinazione del volume e del rapporto di copertura delle aree edificabili finitime: vanno

conservate le essenze arboree o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.

- c. Sui fabbricati esistenti, fatte salve eventuali indicazioni puntuali relative a fabbricati oggetto di tutela, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. demolizione e ricostruzione nonché un ampliamento un tantum del 20% del volume esistente con il massimo di 150 mc. Sui volumi pertinenziali (autorimesse, baracche e simili) legittimamente esistenti sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione comportanti anche la demolizione, la ricostruzione e l'accorpamento finalizzati al miglior inserimento dei manufatti nel contesto ambientale paesaggistico.
- d. Il comune, su conforme parere della C.E.C. può autorizzare la realizzazione di attrezzature pertinenziali alla residenza quali voliere, chioschi, gazebi, nonché l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai: tali interventi andranno comunque realizzati con particolare attenzione al loro corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.
- e. È consentita la possibilità di realizzare autorimesse in deroga nei limiti stabiliti dal successivo art. 45 delle presenti norme.

### **3. Zone a vincolo forestale - Idrogeologico.**

- a. In tutte le zone vincolate ai sensi del R.D. 30/12/1923, n. 3267 riportate nelle tavole di progetto valgono le norme del D.L. stesso così come integrate dalla legge R. 13/sett./1978, n. 52.
- b. In tali zone è vietato procedere a movimenti di terra, abbattimento di alberature, alla costruzione di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali alla manutenzione del bosco ed alla difesa del suolo.
- c. La posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate. Eventuali deroghe - in mancanza di alternative - sono concesse a condizione che i cavi aerei seguano strade esistenti, sentieri, tagliafuoco e altre tracce preesistenti.
- d. Eventuali zone boscate distrutte o danneggiate dal fuoco non potranno assumere una nuova destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera edilizia.
- e. In esse sono ammessi esclusivamente il rimboschimento e il ripristino della vegetazione.
- f. Nelle zone di dissesto è vietato procedere a movimenti di terra, alterazioni di manti erbosi, abbattimento di alberature, apertura di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali alla difesa del suolo e alla coltivazione del bosco.
- g. Per gli edifici esistenti costruiti su aree idrogeologicamente insicure è prevista la demolizione, il trasferimento e la ricostruzione con uguale volume in aree agricole non boscate e idrogeologicamente più sicure adiacenti, anche se di superficie inferiore a quella minima prevista dalle norme del PI; nel frattempo - su tali edifici - sono ammessi solamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.  
La nuova edificazione - ammessa sulla base della normativa delle singole Z.T.O. dovrà essere realizzata su aree idrogeologicamente sicure e comunque non potrà comportare l'abbattimento di alberature senza la preventiva autorizzazione degli enti preposti al controllo.

### **4. Zone a vincolo ambientale - Paesaggistico.**

- a. Nelle tavole di PI sono individuate le aree e gli elementi di particolare valore paesaggistico; esse comprendono le zone vincolate ai sensi della legge n. 1497/1939, così come previsto dalla legge 8 agosto 1985 n. 431 D. Lgs. n. 42/2004.
- b. In particolare sono stati individuate:

- le aree già vincolate ai sensi della legge 1497/1939;
  - i corsi d'acqua, rogge, zone umide e relative aree di pertinenza (ex legge 431/1985);
  - zone di interesse geologico e naturalistico (grotte, sorgenti, fontanazzi, oasi floro-faunistiche, biotopi, ecc.);
  - macchie alberate con vegetazione di particolare interesse, filari di alberi, grandi alberi isolati, ecc.;
  - zone di particolare interesse paesaggistico, con visuali significativi;
- c. In queste zone è vietato procedere a movimenti di terra, abbattimento di alberature, aperture di strade carrabili fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e selvicolturale e alla difesa del suolo.
- d. La posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica deve essere realizzata in modo tale da non creare disturbo al paesaggio.
- e. Nelle zone sottoposte a tale vincolo tutte le opere ammissibili sono condizionate al nulla-osta preventivo del competente ufficio Beni Ambientali.

## 5. Fasce e zone di rispetto e di tutela.

Sono fasce di rispetto quelle che hanno lo scopo di proteggere le infrastrutture esistenti o previste dal PI quali: strade, elettrodotti, cimiteri, serbatoi, sorgenti: in tali fasce l'edificazione avviene nel rispetto della legislazione vigente e delle presenti norme; le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

### a. Fasce di rispetto stradale.

Le fasce di rispetto stradale sono destinate all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare.

La profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme o, in assenza, dal Regolamento Edilizio nel rispetto della vigente legislazione. In caso di contrasto tra l'indicazione cartografica e quella normativa, ha la prevalenza quest'ultima.

In queste aree potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburante e - a titolo precario - strutture a servizio della viabilità.

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

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre la rettifica di allineamenti tortuosi o strozzature, e di imporre arretramenti stradali, per una profondità non superiore a ml. 3 dal limite del fabbricato o dalla recinzione esistente.

Si richiama la disciplina del Codice della Strada vigente.

### b. Fasce di rispetto tecnologico.

Dagli elettrodotti in cavo con tensione nominale uguale o superiore a 132 kV si applicano le fasce di rispetto stabilite dall'Art. 4 della L.R. 27/93 e successive modifiche ed integrazioni: le fasce indicate nelle tavole di Piano hanno valore indicativo e vengono a decadere nel caso di interrimento delle linee elettriche salva verifica dell'effettiva riduzione dei campi elettromagnetici.

All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti individuate ai sensi della L.R. n. 27/93 sono vietate, oltre alla destinazione urbanistica residenza, tutte le destinazioni che comportano comunque un'abituale

prolungata permanenza intendendosi per "prolungata permanenza" un periodo superiore alle quattro ore giornaliere. All'interno di tali fasce è pertanto consentita unicamente la realizzazione di annessi rustici, depositi e magazzini, garages e similari mentre sono espressamente vietate, oltre alla residenza, anche le attività commerciali, produttive e ricettive, uffici pubblici e privati, studi professionali e simili, attrezzature ed impianti per il trattamento dei rifiuti (impianti di incenerimento, discariche, impianti di compostaggio,...).

Per gli edifici residenziali esistenti e stabilmente abitati al 31 gennaio 2000, ubicati nelle zone di protezione derivanti dalle distanze di rispetto dagli elettrodotti, possono essere consentiti, se conformi agli strumenti urbanistici, i seguenti interventi:

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia nonché di demolizione e ricostruzione come definiti dal precedente art. 9;
- b. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne.

Gli interventi di cui al comma precedente, sono assentibili purché non comportino :

- a. l'aumento delle unità immobiliari;
- b. l'avanzamento dell'edificio esistente verso gli elettrodotti da cui ha origine il rispetto.

L'intervento di ristrutturazione edilizia, che comporti la demolizione e ricostruzione dell'edificio residenziale esistente, può essere consentito solo in zona agricola, a condizione che la ricostruzione di equal volume avvenga in area agricola adiacente, al di fuori delle zone di protezione derivanti dalle distanze di rispetto dagli elettrodotti, nei limiti di cui all'articolo 7, ultimo comma, della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24.

È fatto salvo quanto previsto dalla DGRV n. 1432 del 31.05.2002.

#### **c. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.**

Dai corsi d'acqua pubblici la distanza minima da rispettare negli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento non può essere inferiore ml. 10,00 fatte salve eventuali deroghe concesse dalle Autorità preposte (Consorzio di Bonifica e Genio Civile);

#### **d. Fasce di rispetto cimiteriale.**

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale non è ammessa alcuna nuova costruzione.

Possono essere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Le aree libere possono essere piantumate e destinate a parcheggio.

È ammesso l'intervento per la sola manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti a destinazione non cimiteriale.

Si richiama il rispetto della disciplina in materia.

### **art. 39. Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale**

1. Si fa riferimento ad aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa relativa ai proposti siti di importanza comunitaria, siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE "Habitat" e 2009/147/CE "Uccelli", al D.P.R. n.357, 8 settembre 1997, nonché alle deliberazioni della Giunta Regionale del Veneto. Nel Comune di Cavaso del Tomba C presente il Sito SIC/ZPS IT3230022 "Massiccio del Grappa".
2. Per tutti i piani, progetti e interventi deve essere verificato il rispetto della procedura di valutazione di incidenza ai sensi della normativa vigente. Si prescrive, inoltre, il divieto all'immissione di sostanze inquinanti in acqua, e di limitare l'utilizzo di fertilizzanti, antiparassitari e anticrittogamici di origine chimica. Tutti gli interventi previsti devono essere coerenti con l'elaborata valutazione di incidenza ambientale allegato al PAT.
3. I PUA e programmi complessi, i progetti e interventi con riferiti a: Aree per interventi diretti al miglioramento urbano e territoriale, "A.S.2" nell'AT02; Rete Ecologica; Percorsi ciclopedonali e



itinerari paesaggistici, Nuclei abitati in territorio agricolo, Elementi di degrado dovranno verificare la necessità di avviare procedure per la Valutazione di incidenza.

#### **art. 40. Rete ecologica**

1. Il PI recepisce dal PAT la rete ecologica strutturata in aree nucleo, corridoi, fasce tampone, stepping stones.
2. La progettazione del sistema del verde urbano dovrà tenere conto del collegamento funzionale tra le componenti della rete ecologica.
3. Il varco riportato nelle planimetrie deve essere preservato dalla totale occlusione insediativa, in particolare deve essere garantita la funzionalità ecologica del varco e a mantenere il grado di conservazione delle specie.
4. Nel territorio sia per il governo dei boschi che dei corridoi ecologici va recepito quanto indicato dalle disposizioni del Piano di Riordino Forestale.

#### **art. 41. Corridoi ecologici**

I corridoi ecologici costituiscono elementi di rilievo paesaggistico e ambientale soprattutto in relazione al tessuto consolidato. Fatte salve le situazioni preesistenti, la dimensione minima dei corridoi è stabilita in 50 metri. L'andamento potrà essere modificato in ragione di una progettazione più dettagliata per meglio adeguarlo alla situazione reale.

#### **art. 42. Varchi per la fauna**

Il varco della rete ecologica individuato nelle planimetrie di PI deve avere una larghezza minima di 50 m liberi da recinzioni o costruzioni.

A fronte dell'impossibilità di raggiungere questa larghezza minima, è ammissibile una riduzione del varco, a condizione che la qualità dell'habitat sia particolarmente elevata, anche con l'impianto di vegetazione almeno in parte già sviluppata, l'inserimento di fasce tampone capaci di ridurre significativamente i disturbi d'origine esterna alla rete, e reti laterali di protezione a protezione della fauna selvatica ed a contenimento di interferenze antropiche. In corrispondenza delle estremità del varco la rete ecologica dovrà presentare allargamenti finalizzati alla formazione di aree di invito, costituite da ecosistemi diversificati qualitativamente e dimensionalmente significativi;

### TITOLO III PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICHE

#### art. 43. Caratteristiche degli interventi.

Gli interventi previsti nelle zone o sottozone, vengono definiti da precise indicazioni riportate nelle tavole di progetto (1/2000 e 1/1000) relativamente alle seguenti caratteristiche specifiche:

**a) Allineamenti:**

prescrizioni di adeguamento degli interventi alle linee determinate delle preesistenze o dei grafici di progetto.

**b) Portici:**

prescrizioni di definizione di organismi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, ecc.), da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale e/o delle preesistenze limitrofe.

**c) Passaggi coperti:**

elementi pubblici, di uso pubblico o privato, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua

**d) Sagome limite nuovi edifici e Sagome planivolumetriche:**

- *Sagome limite*: limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e/o degli ampliamenti puntualmente indicati nelle tavole di PI in scala 1 :1000.

In sede di progetto esecutivo o di piano attuativo, su conforme parere della C.E.C., sono ammessi modesti spostamenti delle "sagome limite" al fine di assicurare un corretto inserimento del nuovo edificio nel contesto edilizio e/o ambientale circostante.

- *Sagome planivolumetriche*: è l'ingombro massimo dell'edificio definito dall'intersezione dei piani delle pareti esterne con quelli della copertura e con il piano campagna al netto di balconi, sporti, logge, cornicioni e gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a ml 1,50

**e) Coni visuali significativi:**

prescrizioni di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata; limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni in modo da non eliminare tali possibilità visuali preesistenti.

**f) Percorsi pedonali e sentieri:**

Nelle tavole di progetto il PI individua i principali percorsi pedonali, ciclabili, sentieri e strade rurali che consentono una migliore accessibilità alle attrezzature pubbliche nonché il collegamento tra le componenti del sistema insediativo (nuclei e frazioni) e tra questi e l'area agricola e boschiva: è fatto divieto alla loro occlusione parziale o totale in assenza di un progetto esecutivo predisposto dal Comune al fine di conseguire la pubblica utilità.

Vanno conservate e ripristinate le vecchie pavimentazioni e le originarie delimitazioni in pietra (lastre o muri a secco): ove possibile andrà esclusa l'asfaltatura di tali percorsi privilegiando soluzioni che meglio si armonizzino al contesto in cui tali percorsi risultano inseriti.

Con apposito piano di settore, il Comune censirà i tratti superstiti di tali recinzioni tradizionali indicando le parti da ricostruire o integrare e gli ambiti e i percorsi per i quali riproporre quelle recinzioni.

Lungo tali tracciati è ammessa l'installazione di apposite tabellazioni (segnavia,...) nonché la realizzazione di aree attrezzate per la sosta (dotate di panchine, cestini per rifiuti,..) nel rispetto degli indicazioni contenute nei "Sussidi operativi" del P.A. del Massiccio del Grappa.

Il tracciato del nuovo percorso lungo via Decumana è individuato negli elaborati di PI. In sede di

definizione del progetto esecutivo del percorso potranno essere in ogni caso apportate tutte le modifiche necessarie atte a consentire una funzionale organizzazione dell'opera. La demolizione del fabbricato individuato con apposita grafia nella tavola 1:2000 dovrà avvenire entro il termine di 90 giorni dall'approvazione del PI. La ricostruzione, del volume massimo di 800 mc, dovrà essere realizzata all'interno della "sagoma limite" nel rispetto delle presenti norme e della vigente legislazione regionale.

**g) Scalinate:**

prescrizioni di collegamento non veicolare tra due punti del tessuto urbano a quote altimetriche diverse, per i quali è auspicabile un collegamento.

**h) Filari alberi alto fusto:**

prescrizioni relativa alla previsione di conservazione o piantumazione di essenze tipiche della zona, in funzione dell'accentuazione di percorsi principali e di divisioni naturali tra aree.

**i) Piazze pedonali:**

prescrizioni relativa a spazi destinati prevalentemente ad uso pedonale.

Essi dovranno essere pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro dimensioni.

Potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici 1/2000 ferme restando le quantità di PI, purché in presenza di un piano attuativo a progettazione unitaria.

Una quota pari al 30% potrà essere destinata a parcheggio regolamentato.

**l) Corti:**

indicazione di spazi comuni ad una pluralità di residenze o di funzioni miste (abitazioni, commercio, annessi agricoli, artigianato, ecc.)

**m) Altezze particolari:**

definizione di altezze prescritte per casi particolarmente emergenti nel tessuto urbano.

Il rispetto di tali altezze è pertanto obbligatorio in sede di piano attuativo o di progetto esecutivo.

**n) Viabilità di progetto:**

Nelle tavole del PI sono individuate la viabilità principale ( strade provinciali), la viabilità secondaria e quella di collegamento.

I percorsi della viabilità secondaria sono da ritenersi indicativi e possono pertanto essere modificati mediante approvazione di apposito progetto con deliberazione di Consiglio Comunale.

I percorsi stradali a servizio di previste zone di espansione residenziale, produttiva o ricettiva turistica riportate in planimetria di Piano, hanno carattere indicativo: spetta allo Strumento Urbanistico Attuativo definirne l'esatto tracciato fermo restando lo schema distributivo generale. Sono fatte salve prescrizioni puntuali contenute nelle presenti norme.

Per le strade residenziali a fondo cieco la sezione minima della carreggiata non può essere inferiore a ml 6,0 e al termine di detta strada deve essere prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12,00.

Per le strade non a fondo cieco la sezione minima complessiva, da recinzione a recinzione, non può essere inferiore di ml 7,50 comprensiva di ml 1,50 per il marciapiede.

Qualora una strada serva non più di due lotti e fino ad un massimo di 6 unità abitative, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; essa viene computata come area privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme.

Le soluzioni progettuali relative agli interventi interessanti le strade provinciali o in fascia di rispetto dovranno comunque essere concordate con l'Ufficio Autorizzazioni stradali della Provincia.

## **art. 44. Tipologie edilizie**

### **A. Tipologie edilizie nuove**

Nelle tavole di progetto della serie 13.3 sono graficizzate le "tipologie edilizie nuove".

Esse devono intendersi semplicemente simboliche e quindi solo indicative della forma, dimensione e

ubicazione. Dovranno, comunque, essere mantenute nei progetti le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili.

Eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifiche analisi tipologiche sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, ed essere codificate nello strumento urbanistico attuativo in attuazione delle prescrizioni dei "sussidi operativi" di cui all'Art. 19 delle N.T.A. del P. di A. del Grappa. Nelle tavole di progetto sono individuate le seguenti tipologie:

#### **1) Conseguente all'antica:**

il tipo edilizio e le soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi alle preesistenze storiche, con particolare riferimento alle tipologie storicamente emergenti e codificate sulle tavole di indagine e nei sussidi operativi di cui sopra.

#### **2) Isolata o unifamiliare:**

per questa tipologia, ammessa nelle zone individuate del PI sono sempre concessi gli accorpamenti a schiera delle volumetrie risultanti, per un massimo di 4 unità abitative.

#### **3) Bifamiliari:**

tipi edilizi con parti verticali e/o orizzontali comuni tra due unità abitative. Sono sempre ammessi gli accorpamenti in schiere con un massimo di 3 unità bifamiliari continue.

#### **4) A schiera:**

tipi edilizi definiti da unità architettoniche ripetute e continue (anche parzialmente). È ammessa l'interruzione tra parti con pareti cieche e con minimo 4 unità, purchè tale interruzione sia architettonicamente risolta dal punto di vista progettuale.

L'interruzione dovrà rispettare le distanze minime pari ad un modulo architettonico degli organismi seriali ripetuti.

#### **5) In linea, a cortina, a corte:**

edifici definiti da cellule edilizie ripetute e continue. Gli spazi di servizio (accessi, cortili, portici, ecc.) risultano tra di loro in stretta connessione e spesso fruiti in comune dalle varie cellule edilizie.

#### **6) A blocco:**

tipi edilizi definiti dalla presenza di percorsi verticali serventi più unità edilizie e costituenti complessi prevalentemente polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.

#### **7) Interventi coordinati:**

tutti gli edifici e/o ambiti territoriali ricompresi all'interno dell'apposita perimetrazione (U.M.I.), dovranno essere progettati unitariamente attraverso la costituzione di una Unità Minima di Intervento tra le aree interessate.

### **B. Categorie tipologiche emergenti**

I "sussidi operativi" di cui all'Art. 19 del P. di A. del Grappa individueranno le tipologie edilizie emergenti storicamente rilevanti.

#### **art. 45. Autorimesse pertinenziali e costruzioni accessorie**

1. In qualsiasi zona territoriale omogenea, ad esclusione della zona A, è consentita in deroga agli indici di PI la realizzazione a servizio delle unità abitative esistenti alla data di entrata in vigore

della legge n. 122/89 che ne fossero sprovviste o carenti, di manufatti da vincolare ad uso autorimesse pertinenziali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) la superficie netta di pavimento per ciascuna autorimessa non superiore a 18 mq;
  - b) altezza massima alla gronda non superiore a 2,40 ml;
  - c) le falde di copertura saranno due coincidenti nel colmo e rivestite con lo stesso materiale dell'edificio principale; può essere consentita una sola falda di copertura nel caso di autorimessa appoggiata al fabbricato principale; l'inclinazione delle falde sarà analoga a quelle dell'edificio principale. Sono vietate in ogni caso coperture piane.
  - d) la localizzazione delle autorimesse dovrà essere preferibilmente in aderenza al fabbricato principale o a confine, previa autorizzazione del confinante: è fatto obbligo dell'accorpamento con eventuali altre autorimesse esistenti o previste nelle proprietà confinanti nonché l'eliminazione contestuale di eventuali baracche insistenti sul lotto, anche se legittime;
  - e) fatta salva la costruzione in aderenza, dal fabbricato in proprietà è prescritta una distanza minima di ml 5,00 mentre dai fabbricati di terzi e dai confini di proprietà vanno rispettate le distanze stabilite in via generale dalla norme di zona.
  - f) nel caso in cui le nuove autorimesse fossero a servizio di fabbricati plurialloggio, è fatto obbligo ad una loro progettazione unitaria.
2. È altresì ammessa in deroga agli indici di edificabilità, e comunque ad esclusione della zona A, la realizzazione di piccole strutture in legno utilizzate come legnaia, depositi attrezzi e/o magazzino a servizio delle unità abitative esistenti, liberamente appoggiate al suolo.  
Tali costruzioni dovranno essere preferibilmente realizzate in legno ed in aderenza al fabbricato principale, con il quale dovranno essere armonicamente composti sia nella forma che nel materiale, ed avere un'altezza massima misurata nella gronda di ml. 2,20 e una superficie lorda non superiore a mq. 6,00.  
Fatta salva la costruzione in aderenza, dal fabbricato in proprietà è prescritta una distanza minima di ml. 3,00 mentre dai fabbricati di terzi e dai confini di proprietà dovrà essere assicurato il rispetto dei limiti imposti dal codice civile.  
Per i complessi abitativi formati da più unità abitative è consentita unicamente la possibilità di realizzare una unica struttura da realizzare come parte comune di tutto il complesso abitativo sempre con un'altezza massima misurata nella gronda di ml. 2,20 e una superficie lorda non superiore a mq. 6,00.  
Le strutture devono essere comunque conformi agli articoli 58 (decoro degli edifici) e 59 (spazi scoperti) del regolamento edilizio.
3. I manufatti di cui al presente articolo non vengono computati ai fini della determinazione del volume edificabile ammesso dal PI all'interno delle varie zone territoriali.

#### **art. 46. Prescrizioni particolari.**

Le tavole di progetto in scala 1/2000 individuano le zone, le sottozone od anche i lotti singoli nei quali l'edificazione è subordinata a particolari prescrizioni condizionanti l'intervento stesso:

Tali prescrizioni particolari - graficizzate in PI - sono :

##### **1) Indagine geologica preventiva:**

per le zone individuate dalla specifica grafia devono essere verificate preventivamente, attraverso opportune indagini geo-fisiche, la natura e la portanza dei terreni, tramite l'approfondimento a scala adeguata dei temi affrontati nelle tavole di indagine al PI

## **2) Indagine archeologica preventiva:**

interessa le zone delimitate nelle tavole di PI ove siano presumibili rinvenimenti di reperti archeologici. Essa dovrà verificare, attraverso le opportune documentazioni storiche e gli eventuali scavi di assaggio, la presenza di elementi di rilevante interesse archeologico.

È fatto comunque obbligo, dopo le prime manomissioni dei fabbricati e/o dopo i primi scavi dei terreni, di richiedere il sopralluogo dell'Ufficio tecnico comunale ed eventualmente, ove richiesto, delle competenti autorità.

## **3) Indagine storica preventiva.**

in tutte le aree oggetto di Piano di Recupero o Piano Particolareggiato è obbligatoria la redazione di un'indagine storica preventiva, da allegare agli elaborati di cui alla LR 11/04.

Per le aree espressamente perimetrate tale indagine dovrà essere particolarmente approfondita in relazione alla formazione storica del tessuto urbano, attraverso l'analisi dei reperti iconografici, cartografici, fotografici e più propriamente storici.

### **art. 47. Piani Attuativi in vigore**

1. Nei confronti degli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti continuano ad applicarsi le definizioni stereometriche, i parametri edilizi e quelli urbanistici propri di tali strumenti fino alla completa attuazione degli stessi fatta salva la possibilità di apportare quelle varianti che non incidano sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. 4 delle NTO.
2. Successivamente alla decadenza dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione dei nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.
3. Nel caso di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione, l'edificazione può essere comunque portata a termine con le modalità stabilite dal Piano Attuativo approvato, soltanto nel caso in cui l'urbanizzazione dell'area risulti completata e collaudata: diversamente è necessaria l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo nel rispetto della nuova disciplina di zona stabilita dal PI
4. Indicazioni particolari: per il complesso dell'ex Filanda di Cavaso, la Variante al PI provvede a confermare i volumi, le superfici coperte e le sagome planivolumetriche esistenti alla data di adozione della Variante medesima e/o previste dal Piano Attuativo vigente consentendo nel contempo, previa adeguamento del P.A. vigente, la realizzazione di soppalchi e di sottotetti nel rispetto delle caratteristiche stabilite rispettivamente dall'Art. 17 e dall'Art. 100 del Regolamento Edilizio e delle destinazioni previste dal Piano Attuativo vigente, purché ciò non comporti la realizzazione di nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti.
5. Dovrà in ogni caso essere verificata e, ove necessario, opportunamente adeguata, la dotazione di aree a servizi.

**TITOLO IV**  
**DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

***CAP. I - IMPIANTI A SERVIZIO DELLA COLLETTIVITÀ***

**art. 48. Impianti a servizio della collettività**

1. In tutte le zone è consentita la costruzione di impianti con funzioni di servizio per la comunità e precisamente cabine elettriche, centraline telefoniche, centrali telefoniche, impianti di depurazione e servizi tecnologici vari, nel rispetto unicamente delle norme che seguono.
2. Le costruzioni realizzate nel solo rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme di Codice Civile, il volume del fabbricato e l'area di sua pertinenza non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale l'area stessa è stata scorporata.
3. I fabbricati che dovessero essere eretti sui terreni adiacenti all'area di pertinenza dell'impianto con funzioni di servizio per la comunità osserveranno soltanto la distanza dai confini di proprietà prevista dal PI.
4. Le costruzioni potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale e destinate ad altri usi pubblici quali: parcheggi, verde pubblico, verde pubblico attrezzato ecc., quando a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione edilizia, l'inserimento non ne pregiudichi sostanzialmente l'utilizzo.
5. La distanza minima dal confine di strade comunali, provinciali, statali, e al di fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PI è di ml. 5,00 riducibile a ml. 3,00 dal confine di strade vicinali e di altri spazi pubblici o all'interno di detti ambiti, distanze inferiori possono essere consentite quando le cabine non oltrepassano l'allineamento di fabbricati esistenti nelle immediate vicinanze.
6. Dovranno essere rispettate le prescrizioni particolari per le zone di rispetto, servitù e vincolo speciale di cui al precedente art. 38.

## TITOLO V

### DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### *CAP. I – ABROGAZIONI e DEROGHE*

##### **art. 49. Deroghe**

1. Il Responsabile dell'UTC può rilasciare permessi di costruire in deroga alle presenti norme quando esse riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e purché non comportino una modifica delle destinazioni di zona, nei seguenti limiti:
  - volume massimo ammissibile: non superiore al 30% del volume massimo complessivamente ammesso;
  - superficie coperta massima ammissibile: non superiore al 30% della superficie massima complessivamente ammessa dai parametri di zona;
  - altezza max delle fronti: non eccedente un piano rispetto quanto ammesso dalla norma generale e comunque con il limite di ml. 3.
  - distanze dai confini e distacchi tra fabbricati: entro il limite del 10% della distanza prescritta.Il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.

Nel caso si rendesse necessario il superamento dei limiti sopra riportati è fatto salvo quanto previsto dall'Art. 80, terzo comma, della L.R. 61/85.

2. Il Responsabile dell'UTC può altresì autorizzare, in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati e/o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici e dei volumi utili.
3. Per esigenze di isolamento termico e acustico non vengono conteggiate ai fini volumetrici e di superficie gli spessori di solaio superiori a cm. 25 e le murature di spessore superiore a cm. 30 sempre che tali maggiori spessori siano effettivamente necessari ai fini della coibentazione termica e/o acustica.
4. In ogni caso, anche in deroga ad altre leggi regionali, ai regolamenti e alle previsioni degli strumenti urbanistici, il Responsabile dell'ufficio è autorizzato a rilasciare le concessioni o le autorizzazioni 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.

##### **art. 50. Sussidi Operativi**

Formano parte integrante al presente PI le norme contenute nei "Sussidi Operativi" adottati dal comune ai sensi ex Art. 19 N.T.A. Piano di Area del Massiccio del Grappa redatto dalla Regione Veneto a corredo del P.T.R.C..