



# CITTÀ DI THIENE

## CENTENARIO 1920-2020

Arturo Ferrarin: Centenario Trasvolata Roma-Tokyo

SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO  
- Ufficio URBANISTICA -

Piazzale Vice Brig. Salvo D'Acquisto, 3  
36016 - THIENE (VI)  
tel. 0445 804981  
mail: urbanistica@comune.thiene.vi.it  
pec: thiene.ediliziaurbanistica@pec.altovicentino.it

### PIANI DEGLI INTERVENTI – VARIANTE NORMATIVA DI ADEGUAMENTO DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI ALLE NUOVE DEFINIZIONI UNIFORMI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO AVENTI INCIDENZA URBANISTICA

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
(estratto con i soli **articoli modificati – parti in rosso**)

IL DIRIGENTE  
Dott. Luigi Alfidi

PROGETTISTA  
Arch. Marco Farro

COLLABORATORI  
Geom. Adriano Benetti  
Dott.ssa Elisabetta Caretta

UFFICIO URBANISTICA  
Geom. Mirco Todescato  
Pian.Terr. Fabio Tomasini  
Arch. Roberto Ruzzante

# PARTE PRIMA

## DEFINIZIONI GENERALI – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

### **Art.5 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E STANDARD PER INTERVENTI DIRETTI**

I Piani urbanisti attuativi sono quelli previsti dalle norme vigenti e si distinguono in strumenti di iniziativa pubblica (PP, PEEP, PIP, PdR) o privata (PdL, PdR) o congiuntamente di iniziativa pubblica e privata (Programmi Integrati).

L'ambito del P.U.A. è definito da un perimetro e comprende le z.t.o. coinvolte da un'unica progettazione urbanistica.

L'ambito può comprendere anche aree per l'urbanizzazione secondaria.

All'interno delle z.t.o. edificabili il P.I. può indicarne la viabilità di massima, che fa parte della Superficie territoriale, o la collocazione preferenziale degli accessi viari.

Sono vincolanti le indicazioni per le singole unità edilizie individuate dal P.I., gli allineamenti sulla pubblica via, la previsione dei portici, l'altezza massima degli edifici espressa in numero di piani edificabili fuori terra, la presenza dei percorsi pedonali e la collocazione delle aree per servizi di tipo primario quando indicate in grafia.

*La modalità di intervento, espressa nelle tavole grafiche, del Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica deve considerarsi meramente indicativa e giammai esclusiva, con la conseguenza che è possibile per i privati presentare progetti urbanistici che l'Amministrazione ha l'obbligo di esaminare.*

Fatto salvo quanto specificamente previsto dall'art. 27 per l'ATO 1, il PUA é obbligatorio nelle zone del territorio comunale specificamente indicate nelle tavole del PI e dalle NTO.

Ai sensi dell'art. 3, comma 3, della LR 11/2004, il provvedimento di approvazione di un PUA può modificare il PI senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i seguenti criteri e limiti:

- a) variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal PI nella misura massima del dieci per cento della misura lineare o alternativamente del dieci per cento della ST, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;
- b) modifiche conseguenti alla definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;
- c) limitatamente ai PUA di iniziativa pubblica o a quelli attuativi di accordi ex artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004, le modifiche che comportino una variazione massima del quindici per cento degli indici stereometrici di zona o delle previsioni della scheda norma e sempre nei limiti di dimensionamento del PAT per singola ATO.

La previsione di viabilità all'interno dei PUA è indicativa e in ogni caso va intesa quale urbanizzazione di tipo primario.

**Il Rapporto di copertura territoriale (R.C.T.) è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili in attuazione di un P.U.A. e la relativa superficie territoriale.**

E' obbligatorio cedere o vincolare ad uso pubblico le aree per le urbanizzazioni primarie, adeguatamente attrezzate nelle quantità riportate dalla seguente tabella:

*(segue tabella pagina successiva)*

ZTO	RESIDENZA			COMMERCIO – DIREZIONALE ARTIGIANATO DI SERVIZIO
	Primari mq/ab. teorico		secondari mq/ab. teor.	
	parcheggio	verde		
<b>A #</b>	-	-	-	Superfici a standard per le strutture direzionali e gli esercizi commerciali di vicinato pari al 80% della sup. lorda di pavimento, dei quali almeno il 50% da destinarsi a parcheggio effettivo. Tali superfici sono monetizzabili fino al 100% in caso di dimostrata impossibilità di aree disponibili e nei PUA.
<b>A PUA #</b>	3,5 (monet.)	5 (monet.)	ATO 1 - 45 (monet.)	Medie e grandi strutture di vendita Superfici a standard pari al 80% della sup. lorda di pavimento, dei quali almeno il 50% da destinarsi a parcheggio effettivo. Il reperimento e/o la monetizzazione saranno soggetti a convenzione. <i>E' facoltà dell'Amministrazione chiedere maggiori quantità di standard.</i> <i>Per le medie e grandi strutture di vendita da insediarsi all'interno del centro storico, ai fini del contenimento dell'uso del suolo, viene prevista una diminuzione della superficie da prevedere a standard.</i> <i>Potrà essere reperita una quantità pari a 0,6 mq dello standard, nel caso in cui almeno il 50% dei parcheggi sia realizzata in parcheggio interrato, oppure coperto (purché sottostante i volumi dell'attività pertinente), oppure localizzato sulla copertura dei medesimi volumi.</i>
<b>B e C # *</b>	-	-	-	Superfici a standard per le strutture direzionali e gli esercizi commerciali di vicinato pari al 100% della superficie lorda di pavimento della quale almeno la metà da destinarsi a parcheggi effettivi pubblici o di uso pubblico. <i>Nel caso di interventi di cambio d'uso di edifici esistenti, per ricavare esercizi commerciali di vicinato (o strutture direzionali) rimane facoltà dell'Amministrazione consentire la monetizzazione parziale o totale della superficie a parcheggio, in caso di dimostrata impossibilità di reperimento di aree e a condizione della vicinanza di parcheggi, pubblici o di uso pubblico, già fruibili e idonei a soddisfare il nuovo carico urbanistico determinato dall'intervento.</i>
<b>C2 e C2R # *</b>	3,5+ 1 posto auto per alloggio	10	ATO 2 - 35 ATO 3, 4 - 30 ATO 5 - 10	Medie e grandi strutture di vendita all'interno del centro urbano : vedi zone D.3.

D2.2 e D2.R	PRODUTTIVO		COMMERCIO – DIREZIONALE
	complessivamente 10% della S.T.		
	4% della S.T. reperita in loco	6% della S.T. monetizzabile	<i>Si applica riduzione del 50% solo per le medie strutture in zona industriale e solo per alcune tipologie di prodotti (vedi art. 63).</i>
<b>D3.1,D.2 .1</b>	<b>INSEDIAMENTI COMMERCIALI - DIREZIONALI :</b> - Per insediamenti direzionali, gli esercizi commerciali di vicinato: superficie per standard = 100% della		

<p>D3.2,D3. R R, # *</p>	<p>superficie lorda di pavimento della quale almeno la metà da destinarsi a parcheggi effettivi pubblici o di uso pubblico.</p> <p>- Per le <b>medie strutture</b> di vendita:</p> <p>2. area destinata a parcheggio effettivo* per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita, e comunque non inferiore a 0,80 mq./mq. della superficie lorda di pavimento.</p> <p>- Per le <b>grandi strutture</b> di vendita:</p> <p>- del <u>Settore Alimentare</u>: deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq./mq. della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,80 mq./mq. della superficie di vendita comunque non inferiore a 1,00 mq./mq. della superficie lorda di pavimento; inoltre i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti.</p> <p>- del <u>Settore non Alimentare</u>: deve essere prevista area a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq./mq. della superficie di vendita e comunque non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento.</p> <p>Per le grandi strutture fuori del centro urbano che pongono in vendita le seguenti tipologie di prodotti: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami le dotazioni di parcheggio sono ridotte del 50%; si dovrà garantire, con atto unilaterale di impegno, registrato e trascritto, di non variare il settore merceologico insediabile.</p> <p>Per le medie e grandi strutture di vendita da insediarsi all'interno del centro urbano, ai fini del contenimento dell'uso del suolo, viene prevista una diminuzione della superficie da prevedere a standard.</p> <p>Potrà essere reperita una quantità pari a 0,6 mq dello standard, nel caso in cui almeno il 50% dei parcheggi sia realizzata in parcheggio interrato, oppure coperto (purché sottostante i volumi dell'attività pertinente), oppure localizzato sulla copertura dei medesimi volumi.</p> <p>Per le zone D3.1, nel caso di interventi di cambio d'uso di edifici esistenti, per ricavare esercizi commerciali e direzionali, rimane facoltà dell'Amministrazione consentire la monetizzazione parziale o totale della superficie a parcheggio, in caso di dimostrata impossibilità di reperimento di aree e a condizione della vicinanza di parcheggi, pubblici o di uso pubblico, già fruibili, e idonei a soddisfare il nuovo carico urbanistico determinato dall'intervento.</p>
<p>#</p>	<p><b>INSEDIAMENTI RICETTIVI E TURISTICI</b> ricadenti in tutte le zone sopracitate: per la nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti superficie per standard non inferiore a 15 mq ogni 100 mc o, nel caso di insediamenti all'aperto, 10 mq ogni 100 mq.</p>
<p>*</p>	<p><b>INSEDIAMENTI PRODUTTIVI</b> industriali o artigianali ricadenti nelle zone ove possibile: per la nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, devono essere reperiti spazi a standard da vincolare ad uso pubblico, per la sosta e per arredo a verde in misura pari al 5% della superficie fondiaria; almeno il 50% della quantità individuata deve essere destinata parcheggio.</p>

Nel caso di cambio d'uso da direzionale a commerciale o viceversa, non sono richiesti adeguamenti dello standard.

La monetizzazione, qualora prevista, può essere effettuata se sia dimostrata l'impossibilità di reperimento delle aree a servizi.

## PARCHEGGI E VERDE

Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli (stalli) e l'area di manovra. Quest'ultima non potrà superare il 50% del totale con esclusione della eventuali rampe di accesso. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multipiano o sotterranee purché compatibili con le norme del presente piano regolatore generale.

Per la quantificazione dello standard corrispondente ad un posto auto per alloggio si dovrà calcolare il rapporto tra volume massimo edificabile e una volumetria compresa tra 300 e 500 mc in ragione delle specifiche tipologie edilizie previste dal PUA.

I parcheggi derivanti dall'applicazione degli standard di urbanizzazione primaria e secondaria, anche per le attività commerciali, direzionali, artigianali e produttive, sono di proprietà pubblica o asserviti ad uso pubblico, In quest'ultimo caso la loro manutenzione è affidata ai soggetti privati proprietari. Sono ricavati in aree o costruzioni la cui utilizzazione è aperta alla generalità dei cittadini e degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da atti di pianificazione o provvedimenti in materia di viabilità e traffico o anti-inquinamento a livello comunale. Possono anche restare di proprietà privata purché l'uso pubblico venga assicurato a tempo indeterminato.

Nei parcheggi di nuova realizzazione o nella sistemazione di parcheggi pubblici o di pertinenza di strutture ricettive/commerciali deve essere prevista la sistemazione a verde di una superficie pari almeno al 30% dell'area complessiva occupata dal parcheggio assicurando una superficie libera ad albero non inferiore a quelle riportate nel capitolo "alternative e mitigazioni di piano" della valutazione ambientale strategica del PAT (norme di seguito riportate), previsione di pavimentazione permeabile su una superficie pari almeno alla superficie libera minima sopra indicata, distribuzione delle alberature in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta, evitando le seguenti specie arboree: Pino domestico (*Pinus pinea*), Ippocastano (*Aesculus hippocastanum*), Bagolaro (*Celtis australis*), Spino di Giuda (*Gleditsia triacanthos*). Esemplificando, tutta l'area libera di pertinenza di strutture ricettive/commerciali può essere formata da parcheggio = 100, verde = 30 e su questo totale (130) il verde e la suddetta pavimentazione permeabile concorrono a formare la quota del 40% percolante (rispetto a tutta l'area scoperta = 130%) prevista dall'art. 3 punto 8 del Regolamento edilizio. In alternativa il 100 = area scoperta contiene sia il 70 = parcheggio che il 30 = verde; in questo caso il parcheggio dovrà avere un ulteriore 10 di pavimentazione permeabile che insieme al 30 = verde concorre a formare la quota del 40% percolante. Si precisa infine che anche la superficie libera e la pavimentazione permeabile previste dal P.A.T. Concorrono a formare la quota del 40% percolante prevista dall'art. 3 punto 8 del Regolamento edilizio.

Le aree a verde pubblico all'interno dei PUA sono da individuare in unica area; la suddivisione in più aree, che comunque devono essere autonomamente fruibili come parco o giardino pubblico, può essere valutata nel singolo PUA nel caso lo stesso abbia una di superficie maggiore di 10000 mq.

Le aree a verde pubblico concorrono, nei comparti di nuovo insediamento residenziale e produttivo, a costituire una quota di superficie destinata a verde che risulti permeabile in profondità, prevista dal PAT, pari almeno al 20% della superficie fondiaria interessata dall'intervento nella quale sono piantumati alberi ed arbusti in modo da garantire, una volta raggiunta la maturità vegetativa, le coperture del suolo di seguito indicate, calcolate secondo le proiezioni della chioma delle principali specie arboree:

- nelle zone residenziali e terziarie/direzionali: 40% di copertura arborea (data dalla proiezione delle chiome degli alberi al suolo a maturità) e 10% di copertura arbustiva (data dalla proiezione delle chiome degli arbusti al suolo, a maturità);
- nelle zone produttive: 50% di copertura arborea (data dalla proiezione delle chiome degli alberi al suolo a maturità) e 20% di copertura arbustiva (data dalla proiezione delle chiome degli arbusti al suolo, a maturità) prevedendo altresì opportune schermature verdi sui lati prospicienti i terreni con diversa destinazione urbanistica.

In tutti i casi, nei comparti di nuovo insediamento residenziale e produttivo dovrebbe essere prevista una quota di superficie destinata a verde che risulti permeabile in profondità.

Gli standard di tale superficie dovranno essere fissati dalle norme di tecniche di attuazione del Piano. Si ritiene, comunque, che debba essere prevista una quota percentuale di superficie destinata a verde pari almeno al 20% della superficie fondiaria interessata dall'intervento.

Sulla superficie destinata a verde sarebbe auspicabile piantumare alberi ed arbusti in modo da garantire, una volta raggiunta la maturità vegetativa, le coperture del suolo di seguito indicate:

- nelle zone residenziali e terziarie/direzionali:
  - 40% di copertura arborea (data dalla proiezione delle chiome degli alberi al suolo a maturità) e 10% di copertura arbustiva (data dalla proiezione delle chiome degli arbusti al suolo, a maturità);
- nelle zone produttive:
  - 50% di copertura arborea (data dalla proiezione delle chiome degli alberi al suolo a maturità) e 20% di copertura arbustiva (data dalla proiezione delle chiome degli arbusti al suolo, a maturità). In queste zone si dovrebbero prevedere opportune schermature verdi sui lati prospicienti i terreni con diversa destinazione urbanistica.

Tali coperture dovrebbero essere calcolate secondo le proiezioni della chioma delle principali specie arboree, sulla base della seguente tabella:

#### CLASSIFICAZIONE DEGLI ALBERI IN BASE ALLA DIMENSIONE DELLA CHIOMA A MATURITA'\*

Prima grandezza Raggio > 6 m	Seconda grandezza Raggio 3 - 6 m	Terza grandezza Raggio fino 3 m
Ippocastano ( <i>Aesculus hippocastanum</i> )	Ippocastano rosso ( <i>Aesculus x carnea</i> )	Albizia ( <i>Albizia julibrissin</i> )
Platano ( <i>Platanus occidentalis</i> )	Orniello ( <i>Fraxinus ornus</i> )	Ontano nero ( <i>Alnus glutinosa</i> )
Bagolaro ( <i>Celtis australis</i> )	Frassino ossifilo ( <i>Fraxinus oxycarpa</i> )	Lagestroemia ( <i>Lagestroemia indica</i> )
Frassino maggiore ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Ginkgo ( <i>Ginkgo biloba</i> )	Albero di Giuda ( <i>Cercis siliquastrum</i> )
Magnolia ( <i>Magnolia grandiflora</i> )	Spino di Giuda ( <i>Gleditsia triacanthos</i> )	Olivello di Boemia ( <i>Eleagnus angustifolia</i> )
Liriodendro ( <i>Liriodendron tulipifera</i> )	Carpino bianco ( <i>Carpinus betulus</i> )	Cipresso ( <i>Cupressus sempervirens</i> )
Pino domestico ( <i>Pinus pinea</i> )		Nespolo del Giappone ( <i>Eryobotrya japonica</i> )
Pioppo bianco ( <i>Populus alba</i> )		Pioppo nero cipressino ( <i>Populus nigra var. Italica</i> )
Olmo siberiano ( <i>Ulmus pumila</i> )		Pero da fiore ( <i>Pyrus calleryana</i> )
Leccio ( <i>Quercus ilex</i> )		Salice fragile ( <i>Salix fragilis</i> )
Farnia ( <i>Quercus robur</i> )		Salice da vimini ( <i>Salix viminalis</i> )
Tiglio ( <i>Tilia spp.</i> )		Tasso ( <i>Taxus baccata</i> )
Ailanto ( <i>Ailanthus altissima</i> )		

\* Alcune specie non sono autoctone però rivestono un'importanza ornamentale.

Nella nuova realizzazione o nella sistemazione di parcheggi pubblici o di pertinenza di strutture ricettive/commerciali, dovrebbe essere prevista la sistemazione a verde di una superficie pari almeno al 30% dell'area complessiva occupata dal parcheggio.

Sarebbe utile assicurare una superficie libera ad albero non inferiore a quelle di seguito riportate:

#### CLASSE DI GRANDEZZA SUPERFICIE LIBERA MINIMA IN AREE PARCHEGGIO E RELATIVO RAGGIO (r) MINIMO

- a) 1° grandezza (h > 18 m) m2 8 r m. 1,6
- b) 2° grandezza (h 12 – 18 m) m2 3,5 r m. 1,0
- c) 3° grandezza (h < 12 m) m2 2 r m. 0,80

Dovrebbe essere prevista una pavimentazione permeabile su una superficie pari almeno alla superficie libera minima sopra indicata. Le alberature dovrebbero essere distribuite in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta.

Nei parcheggi sono da evitare le seguenti specie arboree:

- Pino domestico (*Pinus pinea*)
- Ippocastano (*Aesculus hippocastanum*)
- Bagolaro (*Celtis australis*)
- Spino di Giuda (*Gleditsia triacanthos*)

Le scelte delle soluzioni progettuali dovrebbero essere finalizzate alla riduzione dell'impatto ambientale ed all'ottimizzazione del rapporto tra funzionalità ed inserimento paesaggistico.

A tal fine, oltre all'impianto delle alberature, sarebbe auspicabile la copertura della massima superficie di terreno con arbusti e specie erbacee tappezzanti

In sede di redazione di PUA in ZTO di tipo C2 e D2.2 le aree da reperire per urbanizzazioni primarie vanno calcolate sull'intera superficie territoriale; qualora vengano previsti anche edifici con destinazione prevalente commerciale o direzionale, le aree per urbanizzazione primaria, per questi insediamenti, dovranno essere integrate fino alla concorrenza delle superfici per servizi primari previste per le ZTO D3.2.

## MODALITÀ DI CALCOLO DELLE AREE PER SERVIZI E DEFINIZIONI

Nel calcolo degli abitanti teorici vanno attribuiti mc. 200 ad ogni abitante, calcolati sulla volumetria totale, il computo della quale va comunque effettuato sulla sola superficie territoriale graficamente indicata (area colorata con cartiglio) escludendo, quindi, le aree a standard indicate in modo grafico ed incluse nel perimetro del PUA.

Il volume come sopra calcolato deve intendersi quale volume convenzionale afferente e ripartito su tutto l'ambito del PUA.

Le aree per le urbanizzazioni primarie devono essere dimensionate in relazione alla capacità insediativa teorica complessiva, relativa al volume da mantenere e a quello di nuova previsione.

Le aree per urbanizzazioni primarie nella ZTO A e nell'ambito dei Piani di Recupero possono essere monetizzabili previa approvazione di apposita convenzione.

E' possibile ricavare, nei PUA in ZTO di tipo A e nell'ambito dei Piani di Recupero, parcheggi privati e privati di uso pubblico nel sottosuolo delle aree pubbliche, previa convenzione che preveda un corrispettivo per l'uso del sottosuolo.

Il PI in alcuni casi, riunisce all'interno dello stesso ambito territoriale aree edificabili e aree a standard quali verde pubblico, attrezzature scolastiche, aree di interesse comune e parcheggi;

In tali aree devono essere collocate le quote minime fissate dal primo comma del presente articolo sia di standard primari, verde 10 mq/ab e parcheggio 3,5 mq/ab, che di standard secondari, in ragione dei parametri fissati per ciascun ATO, purché aventi la medesima tipologia indicata in cartografia.

Gli standard primari vanno sempre eseguiti, salvo la possibilità di monetizzazione come sopra indicato.

Nel caso in cui l'ambito del PUA includa aree di urbanizzazione secondaria sufficienti al reperimento della quota minima fissata dal presente articolo, i soggetti attuatori del PUA, dovranno cederle a scomputo totale o in quota parte degli oneri tabellari secondari, nelle quantità previste per gli abitanti teorici insediabili nei nuovi edifici, fino alla concorrenza del dovuto. Non è richiesta la progettazione esecutiva di dette aree.

Nel caso in cui l'ambito del PUA non includa aree per l'urbanizzazione secondaria, le superfici da conferite saranno interamente monetizzate sulla base delle vigenti tabelle comunali degli oneri di urbanizzazione secondaria. In questo caso gli standard primari vanno reperiti interamente all'interno dell'area edificabile.

Nel caso in cui l'ambito del PUA includa aree per l'urbanizzazione secondaria, ma le stesse siano inferiori ai mq/ab previsti nella tabella di cui al presente articolo, (standard minimi), le superfici dovute saranno conferite fino ad esaurimento delle aree disponibili.

In luogo della rimanente quota di superfici verranno versati gli oneri di urbanizzazione secondari calcolati sulla base delle vigenti tabelle comunali ed in percentuale alla quota dei mq/ab previsti nella tabella di cui al presente articolo, già conferiti mediante cessione.

Se la superficie delle aree a standard compresa nell'ambito territoriale del PUA è eccedente sia alle aree per urbanizzazione primaria che secondaria, per la parte

eccedente il comune potrà acquisirle monetizzandole sulla base delle vigenti norme in materia di indennità per espropriazione di pubblico interesse.

Concorrono alla formazione dei PUA i proprietari di tutte le aree comprese negli ambiti dei PUA indicati in grafia dal PI. L'imponibile catastale di tali aree concorre alla definizione delle quote di cui all'art.20, comma 6, della L.R. 11/2004.

In applicazione del principio perequativo i proprietari di immobili all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, partecipano alla ripartizione dei diritti pianificatori e alla realizzazione delle dotazioni territoriali in misura proporzionale al valore ex ante, indipendentemente dall'allocazione delle proprietà all'interno dell'ambito.

## OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Nei PUA la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è a carico di coloro che attuano il piano mediante la costruzione dei volumi nuovi o derivati da ristrutturazione urbanistica. Le aree e le opere di urbanizzazione primaria sono cedute al Comune a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Le opere di urbanizzazioni primarie, sono le seguenti:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- i) barriere antirumore, ed altre misure atte a eliminare inquinamento acustico;
- j) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- k) piazzole di sosta;
- l) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
- m) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani;
- n) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- o) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane finalizzate all'irrigazione di aree a verde pubblico o di uso pubblico;
- p) le infrastrutture destinate all'installazione di reti di distribuzione di energia da fonti rinnovabili per il riscaldamento e il raffrescamento, nei casi ed alle condizioni definite con il D. Lgs 3 marzo 2011, n. 28.

## NORME PER L'ATTUAZIONE DEI PUA

La redazione dei PUA dovrà prevedere:

- il rispetto dei criteri insediativi tradizionali, legati ai percorsi, all'andamento delle curve di livello, all'esposizione;
- l'adozione delle misure di mitigazione indicate nel capitolo "alternative e mitigazioni di piano" della valutazione ambientale strategica del PAT, tra le quali, in particolare:
  - politiche di rinverdimento delle aree urbane che migliorano la biopotenzialità territoriale;

- progressiva eliminazione dei prelievi da pozzo riservando gli stessi ai soli utilizzi strettamente agricoli;
- gestione delle acque di pioggia in termini qualitativi, mediante la realizzazione di vasche di prima pioggia per il sequestro e rilancio delle acque in fognatura, e in termini quantitativi mediante la realizzazione di vasche volano per la laminazione della portata, di aree invasabili predeterminate, di sistemi di infiltrazione o di altri interventi di micro laminazione;
- per le espansioni in ATO 4, schermatura con specie arboree autoctone sui lati prospicienti i terreni con diversa destinazione urbanistica, progettazione di spazi verdi all'interno delle lottizzazioni, piantumazione di specie arboree anche e soprattutto nei parcheggi;
- per le espansioni in ATO 2, progettazione di aree verdi, piantumazione di siepi e alberature lungo le nuove strade di lottizzazione, messa a dimora di specie arboree nei parcheggi.

### COMPATIBILITA' IDRAULICA

- In sede di pianificazione urbanistica attuativa devono essere ridotte, per quanto possibile, le aree completamente impermeabili, salvaguardando il verde e la superficie drenante, prevedendo ove possibile pavimentazioni drenanti, vincolando specifici volumi alla conservazione o integrazione delle capacità perse di vaso idrico superficiale e profondo.
- Se l'intervento coinvolge direttamente uno scolo o canale a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile) si dovrà preferibilmente definire la distribuzione planivolumetrica dell'intervento in modo che le aree a verde siano distribuite lungo le sponde dello scolo o canale; questo anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dello scolo.
- Le aree destinate a verde devono essere configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da diventare ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane (almeno in caso di mal funzionamento della rete scolante progettata). E' quindi conveniente che tali aree siano collocate ad una quota inferiore rispetto al piano medio delle aree impermeabili circostanti ed essere idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti.
- Nei piani urbanistici attuativi è opportuno che le pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare pubblico siano di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio.
- Negli interventi urbanistici e/o edilizi deve essere salvaguardato, o ricostituito, qualsiasi collegamento con fossato o scolo esistente; scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica; eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero.
- Nelle zone nelle quali eventualmente si verificano di esondazione e ristagno incontrollato di acqua, deve essere evitata la costruzione di volumi interrati o in alternativa devono essere previsti adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali; il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante. La quota potrà essere

convenientemente superiore per una quantità da precisarsi attraverso una analisi della situazione morfologica circostante.

## **Art. 6 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED), SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

---

L'intervento edilizio diretto (IED), finalizzato alle trasformazioni edilizie, é ammesso in tutti i casi in cui l'edificazione non sia obbligatoriamente preceduta dall'approvazione di un PUA, purché conforme alle norme ed ai limiti alla trasformabilità previsti dalla specifica disciplina del tessuto insediativo in cui ricade.

Pertanto, fatte salve le specifiche disposizioni per gli edifici del centro storico e di valenza ambientale, sono generalmente ammessi:

- a) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- b) gli interventi di nuova costruzione su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle ZTO B e C appositamente segnalate in cartografia, l'abilitazione ad eseguire trasformazioni edilizie all'interno degli ambiti indicati, é subordinata alla stipula di una convenzione per il completamento delle opere di urbanizzazione comprese nell'ambito, da eseguire secondo le indicazioni e con le modalità indicate dall'Ufficio comunale competente, salvo che il Comune, per motivi di funzionalità delle opere, non le realizzi anticipando le spese dovute. Qualora i proprietari dei lotti fronteggianti cedano l'area necessaria per le opere il valore dell'area stessa sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria; in caso di esproprio il valore dell'area non verrà scomputato. In ogni caso i proprietari delle aree interessate dovranno rifondere al Comune il costo delle opere, rivalutato in base all'indice ISTAT, in modo proporzionale al volume realizzabile, inclusi i costi delle procedure. Tali somme verranno scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria solo fino alla loro concorrenza. Sono fatti salvi gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Negli edifici residenziali in ZTO "B" e "C1" e "D" che abbiano utilizzato l'indice di zona completamente é ammesso per una sola volta l'ampliamento massimo di mc 50,00, in deroga all'indice fondiario e al relativo rapporto di copertura, previsti per le singole ZTO.

Per gli edifici esistenti in tutte le ZTO é ammessa la costruzione del vano ascensore anche in attuazione della L. 13/89. Qualora l'ascensore sia installato in volumi che per comprovate necessità siano da realizzarsi all'esterno del corpo di fabbrica, questo non é compreso nel calcolo del volume edificabile e della superficie coperta, mentre é soggetto al rispetto delle distanze, fatte salve le deroghe previste dall'art.3 della L. 13/89, e degli allineamenti previsti dalle NTO.

Negli edifici ricadenti in zona "F" e nelle sedi stradali di progetto possono esser eseguiti esclusivamente gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## MODALITA' DI CALCOLO DEL VOLUME

---

Sono esclusi dal calcolo del volume edificabile come definito dal Regolamento edilizio intercomunale:

- i portici e le gallerie di uso pubblico previsti dal P.R.G. o dai S.U.A.; le logge, i portici privati fino alla profondità di mt. 1,50 e fino al 20% della superficie coperta, e gli aggetti fino alla profondità di m. 1,50; la parte eccedente viene computata nel volume del fabbricato;
- i volumi tecnici;

Si applica in ogni caso quanto previsto dalla normativa vigente in materia di contenimento del consumo di energia o edilizia sostenibile.

## UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree inedificate, di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici assegnati ad ogni singola z.t.o..

La demolizione totale o parziale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente mediante atto di vincolo di inedificabilità sul terreno edificabile contiguo, purché tale terreno formi una sola figura geometrica con l'area di proprietà; si ammettono due figure geometriche soltanto se queste risultano separate da una strada interna alle varie z.t.o. o da un corso d'acqua.

Nel caso in cui un'area interessi diverse z.t.o. di completamento, dello stesso tipo e con funzioni ammesse compatibili, il computo va eseguito sulla base degli indici di ciascuna zona.

Per i terreni compravenduti o acquisiti per altro atto tra vivi dopo l'entrata in vigore del P.R.G. deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

È ammesso l'asservimento di un'area di diversa proprietà ai fini del raggiungimento della superficie fondiaria necessaria per la realizzazione di un edificio, quando tra i fondi vi sia la contiguità richiesta dal quarto comma del presente articolo e l'assenso del proprietario del fondo gravato risulti da atto pubblico registrato e trascritto.

L'obbligo del numero minimo dei piani si applica solo in caso di S.U.A. e nelle aree di degrado.

## AUTORIMESSE IN DEROGA (z.t.o. "B", "C", "D")

---

Nelle ZTO "B", "C", "D" è ammessa la realizzazione di una sola costruzione fuori terra da vincolare per ciascun alloggio, della superficie netta massima di mq 20,00, ad uso autorimessa a servizio di edifici residenziali, esistenti alla data di adozione del PRG 2000, che ne siano sprovvisti, in deroga agli indici di edificabilità e alle distanze dai fabbricati e dai confini, nel rispetto degli artt. 873 e segg. del C.C., purché di altezza interna non inferiore a m. 2,00 e di altezza massima esterna non superiore a m. 2,50.

Le costruzioni vanno realizzate prevalentemente in aderenza al fabbricato principale, con materiali ad esso analoghi. Il volume di baracche o simili manufatti eventualmente esistenti nel lotto, se regolarmente assentito dovrà essere ricomposto e accorpato con il nuovo manufatto in deroga, se non regolarmente assentito dovrà essere interamente demolito.

In presenza di edifici classificati come di valenza ambientale (ex scheda "B") vanno ricercate le soluzioni planimetriche ed architettoniche che meglio tutelino il bene, collocando le costruzioni preferibilmente staccate dall'edificio principale o realizzando garage interrati; la copertura nel primo caso avrà pendenze analoghe a quelle dell'edificio tutelato.

## **STRUTTURE DI PROTEZIONE ANTIGRANDINE**

---

Nel caso di carenza o inadeguatezza di ricoveri coperti, è consentita, all'interno del lotto di proprietà, previa presentazione di idoneo titolo edilizio l'installazione di strutture di protezione antigrandine per autoveicoli, ad esclusione dei giardini storici. Il telo protettivo antigrandine deve essere visivamente trasparente e permeabile. La struttura di sostegno con copertura a pianta quadrata o rettangolare o coincidente con la conformazione del disegno a terra dei posti auto deve essere alta al massimo m 3,5, aperta su tutti i lati esterni e installata a 1,50 m dai confini, salvo consenso del confinante; deve, inoltre, rispettare le distanze dalle strade.

## **TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO**

---

Sono oggetto di specifica disciplina le seguenti opere:

- 1) la costruzione, la modifica o la demolizione di tombe, edicole ed arredi funerari di cui al vigente regolamento di polizia mortuaria approvato con provvedimento n.26 del Commissario Straordinario in data 13/11/1997 e successive modifiche ed integrazioni per cui sono rilasciate le autorizzazioni amministrative di cui agli artt. 33, 55 e segg., 70 del regolamento medesimo;
- 2) l'abbattimento di alberi di grandi dimensioni o ultratrentennali in giardini storici o appartenenti a specie di particolare pregio : fino all'approvazione del Regolamento per la gestione del verde pubblico e privato, l'abbattimento deve essere comunicato almeno 15 giorni prima dell'intervento al competente ufficio comunale che potrà inibirlo - qualora non si ravvisino a motivo dell'abbattimento ragioni agronomiche o di provata necessità per instabilità o pericolo alla pubblica incolumità - o prescrivere la sostituzione con esemplari a pronto effetto. È fatta salva la legge regionale 9 agosto 2002 n. 20 in materia di tutela e valorizzazione degli alberi monumentali. La comunicazione dovrà essere corredata da idonea documentazione fotografica e relativa alla localizzazione dell'intervento.

## **TERMINI DI VALIDITÀ DEI TITOLI EDILIZI**

---

Il permesso di costruire decade nelle seguenti ipotesi:

- a) qualora non venga ritirato a cura del titolare entro 120 giorni dalla data di notifica;
- b) qualora non avvenga l'inizio dei lavori entro un anno dalla data di notifica;
- c) qualora i lavori non siano ultimati entro tre anni dall'inizio lavori. A tal fine si ritengono ultimati i fabbricati al grezzo o dei quali sia stata ultimata la copertura;
- d) qualora entrino in vigore nuove e contrastanti previsioni urbanistiche e non siano stati iniziati i lavori;

La decadenza del permesso di costruire deve essere espressamente dichiarata.

Termini più ampi di quelli previsti ai punti b) e c) sono consentiti solo in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive con provvedimento del Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio, sentito il Responsabile del procedimento.

## **Art. 6 BIS      DISTANZE**

### **MODALITA' DI CALCOLO**

Distanza: Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

### **DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETA'**

#### **a) Z.T.O. "A" - Centro Storico**

Salvo diversa indicazione del P.R.C. o del P.U.A, le distanze degli edifici dai confini di proprietà sono regolate dal D.M. 1444/68 e ss.mm.ii.;

#### **b) ALTRE Z.T.O. ("B", "C", "D", "E", "F")**

La distanza minima dal confine di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00 e, in ogni caso, inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio più alto.

È consentita la costruzione di edifici a confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle prescritte, se vi è l'autorizzazione del confinante registrata e trascritta, con la quale lo stesso dà atto di essere a conoscenza e di accettare l'istituzione di un vincolo sulla sua proprietà.

Deroga alle distanze dai confini potrà altresì esservi nell'ipotesi di presentazione di un progetto unitario di fabbricati da costruire in aderenza.

La distanza minima dal confine non deve essere rispettata per le costruzioni interrato o nell'ipotesi di preesistenza sul confine di un edificio con pareti prive di vedute.

#### - DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA

Al fine della determinazione della distanza dei fabbricati dai confini di zona, le delimitazioni delle z.t.o. residenziali di tipo "A", "B" e "C" sono assimilate ai confini di proprietà rispetto alle delimitazioni delle z.t.o. di tipo produttivo quali "D" ed "E"; le delimitazioni delle z.t.o. per servizi di tipo "F" sono sempre assimilate ai confini di proprietà.

Le distanze dalle z.t.o. "F" potranno essere ridotte o annullate ove ricorra l'assenso dell'ente pubblico interessato.

#### DISTANZE DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI DALLE STRADE

---

##### - DISTANZE DEGLI EDIFICI DALLE STRADE

a) all'interno della z.t.o. "A" valgono gli allineamenti esistenti o prescritti dal P.R.C.; per gli edifici isolati su lotto valgono le distanze di cui al punto b), fatti salvi gli allineamenti esistenti.

b) all'interno delle z.t.o. "B" e "C" valgono le seguenti distanze:

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

c) all'interno delle z.t.o. "D": m. 10,00;

d) nelle z.t.o. "E" valgono le distanze stabilite dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n.495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada" e successive modificazioni.

Le distanze minime degli edifici dalle strade di cui ai commi precedenti, nelle z.t.o. di tipo "B", "C", "D" ed "E", vanno rispettate quando non siano specificati nel P.R.C. con apposita grafia i limiti minimi di distanza o gli allineamenti obbligatori.

Le distanze si applicano anche nelle costruzioni interrato.

Le distanze minime degli edifici dalle strade nelle zone "F" sono m.3,00.

##### - DISTANZE DEI MANUFATTI DALLE STRADE

a) all'interno della z.t.o. "A" valgono gli allineamenti esistenti o prescritti dal P.R.C.;

b) nelle zone all'interno dei centri abitati, esclusa la z.t.o. "A":

- m. 2,00 per le strade di tipo D;
- confine stradale per le strade di tipo E ed F;

c) nelle z.t.o. "B", "C" e "D", fuori dai centri abitati: confine stradale previsto;

d) nelle z.t.o. "E":

- m. 5,00 per le strade di tipo A e B;
- m. 3,00 per le strade di tipo C, F e vicinali.

#### DISTANZE DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE

Gli arredi di giardini e terrazzi non vanno computati al fine della distanza tra edifici.

Le "pompeiane" e i pergolati sono soggette alla distanza di almeno m. 1,50 dello sporto dai confini di proprietà. Inoltre devono rispettare la distanza di m. 5,00 dal confine stradale, salvo eventuali deroghe concesse dall'ente proprietario della strada.

Le casette gioco e casette per deposito attrezzi giardino devono essere installate a 1,50 m dal confine, come previsto dall'art. 873 del C.C., salvo consenso del confinante.

I depositi di materiale a cielo libero di qualsiasi genere legati ad una attività produttiva o commerciale devono distare dai confini minimo ml 1,50 e dalle strade minimo ml 5,00 e non essere più alti di ml 3. Sono fatte salve le norme vigenti in materia di sicurezza e di distanza dalle strade.

#### DISTANZE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI, DIREZIONALI E PER SERVIZI DA ATTIVITA' INDUSTRIALI INSALUBRI E DA ALLEVAMENTI ZOOTECNICI ESISTENTI

Nelle z.t.o. "B", "C", "D.2", "D.3" e "F" gli edifici destinati alla permanenza delle persone devono distare:

- a) m. 50,00 da edifici esistenti ad uso produttivo che ospitino industrie insalubri; tale distanza può essere derogata qualora si dimostri con apposita certificazione ULSS che le parti dell'edificio produttivo contigue all'edificio da realizzare, fino alla distanza prescritta, non ospitino lavorazioni insalubri di 1<sup>a</sup> classe.

Oltre alle distanze minime sopra indicate dovrà in ogni caso essere rispettato quanto disposto dalla Dgr n. 856 del 15 maggio 2012 o successive.

È fatto obbligo di indicare, nei progetti di S.U.A., nelle domande di permesso di costruire e nelle segnalazioni di inizio attività, l'esistenza di edifici aventi le caratteristiche di cui sopra, anche se localizzati sul territorio dei comuni confinanti. In merito sarà richiesto parere dell'ULSS per le aziende di tipo zootecnico, o del competente ufficio del Comune per le attività insalubri, e le relative distanze minime.

Deroghe possono essere concesse previo parere favorevole dell'ULSS. che certifichi la cessazione dell'attività insalubre o l'adozione di particolari cautele nell'esercizio dell'attività, atte a diminuire il pericolo o il disturbo per la salute pubblica.

La presente norma si applica per i nuovi edifici e per le ristrutturazioni con cambio di destinazione per usi destinati alla permanenza delle persone.

Gli edifici ad uso produttivo devono prevedere la collocazione delle eventuali lavorazioni di tipo insalubre a una distanza non inferiore a m. 45 dai confini di z.t.o. "B", "C", "D.1", "D.3" e "F" destinate alla permanenza delle persone.

**PARTE QUARTA ATO 1**  
**DISCIPLINA DEL CENTRO STORICO E DEGLI EDIFICI DI**  
**PARTICOLARE INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO**  
**ED AMBIENTALE ESISTENTI E IN ALTRE Z.T.O.**

**Art. 30 ULTERIORI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

Le tavole del PI relative al Centro Storico, redatte in scala 1:500, evidenziano ulteriori interventi edilizi ammissibili, attuabili direttamente secondo le indicazioni ed entro i limiti puntualmente indicati (altezza, volume e/o superficie coperta, nuove sagome, ecc.):

- sopraelevazione di tipo A;
- sopraelevazione di tipo B;
- ampliamento planimetrico;
- nuova edificazione

Gli interventi indicati nella cartografia di piano fanno riferimento allo stato di fatto dell'edificio alla data di efficacia del PRG del 2000 (8.06.2000), se già realizzati non possono essere riproposti.

Gli interventi di cui sopra sono realizzabili solo dopo, o almeno contestualmente, la demolizione dei fabbricati con grado di protezione 6, ricadenti nella medesima proprietà. Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo le indicazioni e i limiti riportati nelle tavole di Piano, è ammesso per gli interventi di ampliamento planimetrico e di ricostruzione, operare la traslazione dei volumi nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo esteso all'ambito della relativa Unità Minima d'Intervento, indicata sempre sulle tavole di Piano.

**Interventi di ampliamento con sopraelevazione**

**1) SOPRELEVAZIONE di tipo "A"**

Comprende l'insieme delle opere volte a migliorare il livello di abitabilità della superficie utile esistente. Con questa modalità di intervento è consentita la sopraelevazione dell'edificio dovuta allo spostamento dei solai fino ad ottenere un'altezza media interna di m. 2,50 (h. minima m.1,80), alla traslazione del piano terra fino ad una quota massima di +cm. 15 dalla quota esterna, e alla traslazione della copertura per rendere abitabile il sottotetto, che sarà sempre mansardato.

**2) SOPRELEVAZIONE di tipo "B"**

Comprende le opere necessarie per la costruzione di un nuovo piano abitabile che sarà di tipo mansardato.

Gli ampliamenti con sopraelevazione previsti dal presente articolo sono riportati nelle planimetrie in scala 1:500 del centro Storico, con lettere A e B, per gli edifici esterni individuati nelle schede "B".

Questa modalità di intervento, si intende aggiuntiva a quella prevista per ogni edificio interessato.

### Interventi di ampliamento laterali o posteriori

Consistono nell'ampliamento degli edifici esistenti mediante aumento della superficie coperta.

Tali ampliamenti sono evidenziati con una specifica simbologia sulle planimetrie in scala 1:500 del centro storico.

Gli ampliamenti indicati in grafia si intendono come area di massimo ingombro, il volume come quello massimo eseguibile nell'ampliamento, l'altezza dell'ampliamento non deve superare quella della linea di gronda dell'unità edilizia principale. Le altezze interne possono essere uguali a quelle dell'unità edilizia principale qualora ciò sia necessario per salvaguardare una disposizione dei fori di facciata compatibile con l'esistente.

Questa modalità di intervento, quando compare in grafia, si intende aggiuntiva a quella prevista per ogni edificio interessato; gli interventi di ampliamento dovranno adeguarsi alle modalità di intervento 4 e 5.

### Costruzioni interrato

Per gli edifici di classe 4 e 5 individuati in z.t.o. "A" l'estensione complessiva delle costruzioni, interrate e non, compreso l'eventuale collegamento di accesso, non può superare il 60% della superficie del lotto; per gli edifici di classe 1, 2 e 3 individuati in z.t.o. "A" gli interrati non possono superare il 60% della superficie di corti, cortili e giardini.

## **ART. 55 RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE**

---

Per le recinzioni delle aree private entro i limiti del centro storico, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, quale che ne sia l'essenza, ~~cancellate~~, ~~ringhiere~~, muri, grigliati, pannelli ecc. e non superare l'altezza di ~~m.1,75~~ ~~m.1,70~~, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna; ~~le siepi non possono eccedere l'altezza di m. 2,00.~~

Sono tassativamente vietati:

- parapetti pieni,
- le ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno,
- i parapetti e recinzioni con lastre di vetro retinato, ondulato o vetrocemento,
- parapetti e recinzioni in grigliato di cotto o cemento.

Particolare attenzione deve essere riservata alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche, urbanistiche, storico-architettoniche delle recinzioni in rapporto ai siti: in tale contesto è obbligatorio l'uso di materiali costruttivi tipici dei luoghi e della tradizione.

Le ringhiere saranno sempre in ferro lavorato con disegno semplice, preferibilmente ad aste verticali, o su modelli tradizionali; è sempre consentito il recupero di ringhiere preesistenti, purché compatibili con le caratteristiche di sicurezza fissate dai regolamenti di igiene.

È ammessa la deroga all'altezza massima e alla tipologia delle recinzioni per l'adeguamento a quelle preesistenti, adiacenti o contermini o in particolari contesti ambientali a fronte di motivate valutazioni.

Le nuove recinzioni che utilizzano materiali tradizionali quali sasso a vista o sasso a vista listato a mattoni, possono essere previste con l'altezza massima di m. 2,00: tali deroghe sono possibili ~~all'interno del centro storico delle zone storiche, oppure ad esse contermini,~~ o in aree di pertinenza di edifici vincolati dal PI.

Le recinzioni, le ringhiere esterne ed i cancelli devono essere realizzati e mantenuti in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per le persone (adulti e bambini) tenuto conto anche della loro collocazione e dell'utilizzo dell'area (es. aree di gioco, presenza di animali, ...).

Non sono ammesse recinzioni con punte aguzze, salvo deroga per ragioni oggettive e purché l'altezza della recinzione non sia inferiore a 2.40m.

In prossimità degli incroci le recinzioni non devono costituire barriera visiva per il traffico. Allo scopo di garantire il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, il Dirigente ha la facoltà di imporre l'arretramento della recinzione dalla pubblica via.

Le essenze arboree, siepi e simili devono essere collocate e mantenute in modo da non ridurre la sezione necessaria al transito delle persone sul marciapiede, non costituire intralcio o pericolo per chi transita e non creare ostacolo ai con visivi degli autoveicoli.

Le nicchie per l'alloggio di contatori Enel, Gas, Acqua ecc devono essere opportunamente integrati e/o mimetizzati. Il Dirigente può concedere deroghe per comprovati motivi di sicurezza e per ottemperare alle disposizioni dei gestori; in ogni caso devono essere salvaguardati gli elementi storici, architettonici ed ambientali.

Per particolari motivi di carattere tecnico-funzionale e/o ambientale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può vietare l'uso delle recinzioni ed imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

La superficie compresa tra la recinzione e la strada, se rimane di proprietà privata deve essere sistemata a verde o pavimentata ed oggetto di manutenzione a cura del proprietario.

Le recinzioni lungo spazi pubblici devono essere omogenee e comunque tali da evitare accostamenti non compatibili per forma e materiali.

## **PARTE QUINTA – ATO 2 E 3** **Z.T.O. "B" e "C"**

### **Art. 61 CARATTERISTICHE GENERALI DELLE Z.T.O. "B" e "C"**

#### **- FUNZIONI AMMESSE**

Le z.t.o. "B" e "C" hanno come destinazione prevalente quella residenziale.

Per tali zone il P.I. persegue l'incremento qualitativo e quantitativo dei servizi, specie per quanto riguarda gli spazi a diretto servizio della residenza, il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, gli interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano; il completamento urbanistico con l'edificazione dei lotti ancora liberi.

E' consentito anche l'insediamento di servizi pertinenti alla residenza.

Sono ammesse attività commerciali di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq e direzionali; sono escluse le attività commerciali all'ingrosso.

Sono inoltre ammesse le medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500 mq. nelle zone comprese nel "centro urbano" di cui all'art. 64bis.

Solo nelle aree comprese nel "centro urbano", richiamato all'art. 64bis, e individuate nella Tavola C01, con apposita simbologia, potranno insediarsi:

- medie strutture con superficie di vendita da mq 1.501 a 2.500.

- grandi strutture di vendita, se espressamente indicato con lettera G, secondo le disposizioni della L.R. 50/2012 e del Regolamento del 18.06.2013. Sono da applicare anche le eventuali prescrizioni, specifiche per area, contenute nell'art. 64bis.

Gli standard relativi alle attività commerciali, direzionali, produttive, e ricettive-turistiche sono quelli specificati nella tabella contenuta nell'art. 5 delle presenti NTO.

Anche le attività produttive sono ammesse purché il volume occupato dall'attività sia inferiore a mc. 1001 e la superficie utile di calpestio minore a mq. 251, le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'intorno, le attività non presentino emissioni di fumi, odori, polveri, rumori, vibrazioni ecc. significativamente diverse, per tipologia e consistenza, da quelle di un insediamento residenziale, su parere del competente ufficio USSL.

Nelle z.t.o. di tipo "C2", inoltre, i PUA possono prevedere l'insediamento di attività non residenziali per una volumetria non superiore al 20% di quella prevista per ogni zona; la localizzazione di dette attività, comprese le aree a parcheggio pubblico, deve essere prevista in sede di progettazione del PUA, in ambiti significativi rispetto l'organizzazione dell'intera area.

#### **- CARATTERISTICHE DELLE Z.T.O. "B" e "C"**

Nelle z.t.o. "B" e "C" le aree residenziali sono suddivise in sottozone e perimetrate e numerate nella tavola di P.R.G. in scala 1:2000.

Nelle tabelle allegate, individuate con lettere B, C, D, sono indicati i parametri edilizi ed urbanistici ammessi.

Per alcune zone (C1 in particolare) non sono indicati i parametri edificatori in quanto zone derivate da piani di lottizzazione le cui opere di

urbanizzazione sono completate; per tali zone valgono i parametri edificatori e le norme particolari dei Piani approvati.

Gli oneri di urbanizzazione relativi agli interventi edilizi vanno comunque versati.

#### - INTERVENTI PUNTUALI DI NUOVA EDIFICAZIONE E ALLINEAMENTI OBBLIGATORI

Gli interventi di nuova edificazione individuati nelle tavole del PI nonché gli allineamenti obbligatori, devono essere rispettati; sono prescrittivi anche il numero massimo dei piani edificabili o il volume massimo edificabile se indicati.

#### - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI

La dotazione di parcheggio privato effettivo di cui alla normativa vigente è definita in 1mq/10mc di nuova costruzione residenziale e in mq. 1 ogni mq.10 di superficie lorda di pavimento destinata all'attività produttiva, commerciale o direzionale; qualora la trasformazione di un fabbricato esistente comporti un maggiore carico urbanistico (es. aumento delle unità immobiliari e cambi d'uso) dovrà essere soddisfatta la suddetta dotazione.

#### - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI (A STANDARD)

Nell'ipotesi di realizzazione di nuovi insediamenti, o cambio d'uso di edifici esistenti a carattere commerciale, direzionale, produttivo, e ricettive-turistiche, devono essere reperiti e vincolati ad uso pubblico standard per la sosta e per arredo a verde nelle quantità specificate nella tabella contenuta nell'art. 5 delle presenti NTO.

#### - SPAZI PER LA SOSTA DEI VEICOLI A MOTORE

Per tutte le nuove costruzioni nelle z.t.o. B e C1, C2 deve essere riservato, in prossimità del passo carraio lungo il lotto all'esterno della recinzione, e per la parte eventualmente mancante all'interno, uno spazio a parcheggio pari ad almeno un posto auto per alloggio. La superficie è in aggiunta a quella prevista dalla L. 122/89. La superficie comprende anche quella della piazzola di arretramento del passo carraio purché sia comunque consentito il transito.

All'interno delle zone C2 tali spazi a parcheggio dovranno essere ceduti al Comune analogamente agli standard e devono essere previsti già nella progettazione del PUA e calcolati in ragione di 1 posto auto per alloggio considerato con una volumetria compresa tra 300 e 500 mc secondo le tipologie previste dal PUA e con riferimento al volume massimo edificabile.

#### - SPAZI PER LA SOSTA DELLE BICICLETTE (art.10, commi 3° e 4°, D.G.R. 8018/91)

Gli edifici e le attrezzature di pubblico interesse devono essere dotati, su area propria o su area concessa dagli Enti competenti, di rastrelliere fisse o mobili per la sosta delle biciclette, in numero adeguato alle necessità; le rastrelliere devono consentire di assicurare la bicicletta con lucchetti e/o catene.

In ogni edificio a più alloggi, con parti comuni poste all'interno dello stesso, nuovo od oggetto di ristrutturazione edilizia, deve essere ricavato uno spazio coperto destinato al ricovero e alla sosta delle biciclette nella misura di mq. 3 per ogni alloggio, in aggiunta a quanto specificato al punto precedente e nel rispetto dei parametri di Piano; tale spazio é detratto dal calcolo del volume dell'edificio, come previsto dall'art. 3, punto 24 del Regolamento Edilizio.

## COSTRUZIONI INTERRATE

Nelle z.t.o. di tipo "B" e "C" l'estensione complessiva delle costruzioni, interrata e non, compreso l'eventuale collegamento di accesso, non può superare il 60% della superficie del lotto, eventualmente estendibile al 70% con copertura dell'area di manovra carrabile interrata.

### NORME PARTICOLARI

#### 1) z.t.o. C.1 n. 0402

Sono fatte salve le previsioni di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione sottoscritta in data 18.06.1990 n. 35.412 di rep. presso il notaio Loretto C. per le somme residue.

#### 2) z.t.o. C1 0344:

devono essere garantiti gli standard a parcheggio per una superficie pari a mq. 109,00 da cedere o vincolare con destinazione di uso pubblico. (altre prescrizioni vedi deliberazione D.G.R.V. nr.1.181 del 24/04/2007).

#### 3) z.t.o. C2 0153:

rimane valido l'impegno di cessione delle aree per viabilità, assunto con atto unilaterale. Con l'approvazione del piano verranno definiti gli impegni per la gestione e manutenzione delle aree a strada fino all'effettivo utilizzo. Inoltre dovranno essere realizzate, a carico dei lottizzanti, opere di mitigazione come fasce boscate e barriere antirumore.

#### 4) z.t.o. B 0402:

In tale zona, nei soli mappali 1178 e 1180 non possono essere insediate attività commerciali.

## **PARTE SESTA ATO 4**

### **ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI**

#### **Art. 63 ZTO "D2" TESSUTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

##### **NORME COMUNI**

In tali zone sono ammesse le funzioni di carattere produttivo comprendente l'eventuale spazio per l'esposizione e la vendita di prodotti di propria produzione e ivi prodotti (spacci). Sono ammesse inoltre:

–le attività di servizio quali pubblici esercizi, edicole, tabacchi, uffici postali, sportelli bancari,

–le attività direzionali, le attività commerciali all'ingrosso e i depositi senza vendita diretta.

- le medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500 mq. per le seguenti tipologie di prodotti:

- mobili;
- autoveicoli e motoveicoli;
- nautica;
- materiali edili;
- legnami.

Gli standard a verde e parcheggio relativi alle attività produttive, commerciali e direzionali sono quelli specificati nella tabella contenuta nell'art. 5 delle presenti NTO. Lo standard a parcheggio, per le medie strutture delle tipologie sopra indicate viene ridotto al 50%.

Sono vietati gli esercizi commerciali di vicinato.

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi o di siepi di essenze arboree locali lungo il confine con la z.t.o. "E" in caso di I.E.D., a m.3,00 e lungo i limiti di z.t.o., in caso di PUA..

E' ammessa la realizzazione di un volume residenziale massimo di mc. 500, per una sola volta, per il titolare o il custode, da ricavarsi all'interno della sagoma degli edifici ad uso industriale o artigianale, per ogni attività che abbia superficie utile produttiva superiore a mq. 450. Questo rapporto deve essere rispettato anche per gli edifici esistenti, nell'ipotesi di una loro suddivisione.

I progetti di ampliamento devono essere concepiti salvaguardando le aree verdi, i parcheggi interni, gli spazi di manovra e riorganizzando razionalmente lo svolgersi dell'attività produttiva.

Nella tabella allegata, individuata con lettere F, sono indicati i parametri edilizi ed urbanistici ammessi.

Per alcune zone potrebbero non essere indicati i parametri edificatori in quanto zone derivate da piani di lottizzazione le cui opere di urbanizzazione sono completate; per tali zone valgono i parametri edificatori e le norme particolari dei Piani approvati.

Gli oneri di urbanizzazione relativi agli interventi edilizi vanno comunque versati.

## - INTERVENTI PUNTUALI DI NUOVA EDIFICAZIONE E ALLINEAMENTI OBBLIGATORI

Gli interventi di nuova edificazione individuati nelle tavole del PI nonché gli allineamenti obbligatori, devono essere rispettati; sono prescrittivi anche il numero massimo dei piani edificabili o il volume massimo edificabile se indicati.

### COSTRUZIONI INTERRATE

Le costruzioni, interrate e non, compreso l'eventuale collegamento di accesso, nelle z.t.o. di tipo "D" non possono superare il 70% della superficie del lotto.

### Z.T.O. "D2.1." DI COMPLETAMENTO

In tali zone sono ammessi nuovi edifici e l'ampliamento e ristrutturazione degli esistenti tramite I.E.D. nel rispetto degli indici di cui alla Tabella F e delle seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini Dc H/2 con un minimo di m. 5,00
- distanza tra edifici De H del più alto, con minimo di m. 10,00
- distanza dalla strada DS m.10,00
- superficie per parcheggi privati effettivi mq. 1 ogni mq.10 di superficie lorda di pavimento destinata all'attività produttiva, commerciale o direzionale.

Sono ammesse altezze diverse per documentate esigenze produttive o relative a particolari impianti tecnologici le cui altezze od orientamenti non comportino pregiudizio alla percezione visiva del paesaggio; all'uopo il progetto verrà integrato da appositi elaborati di inserimento ambientale. Tale deroga alle altezze si intende realizzabile per manufatti che occupino fino ad un massimo del 30% della superficie coperta del lotto.

*Solo nelle aree, comprese nel "centro urbano" individuate nella Tavola C01, con apposita simbologia potranno insediarsi strutture commerciali con superficie di vendita fino a 2.500 mq. L'insediamento dovrà avvenire secondo le disposizioni della L.R. 50/2012, del regolamento del 18.06.2013 e delle quantità di standard previste nella tabella dell'art. 5 delle presenti NTO, (vedi anche art. 64 bis).*

Nelle z.t.o. "D2.1", nell'ipotesi di realizzazione di insediamenti a carattere industriale od artigianale, tramite nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, devono essere reperite le quantità di standard previste nella tabella dell'art.5 delle presenti NTO.

### NORME PARTICOLARI

Nella z.t.o. D2.1 n. 0620 é ammessa la sola costruzione di una palazzina per uffici e servizi con le seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini DC H/2 con un minimo di m. 5,00
- distacco tra edifici De H del più alto, con minimo di m.10,00
- distanza della strada DS m.10,00
- superficie per parcheggi privati mq. 1 ogni mq.7 di superficie netta destinata all'attività
- H. max. m. 8,00
- rapp. copertura 20%

La superficie a parcheggio va ricavata all'interno del perimetro delle z.t.o. n. 0617 e 0620.

Nelle z.t.o. D2.1 n. 0620 e 0617 (Fonderie Corrà) non sono ammesse attività commerciali o direzionali.

L'edificazione nella ZTO D2.1/0507 artigianale e industriale, soggetta a intervento edilizio diretto con completamento delle opere di urbanizzazione, è disciplinata dalle seguenti norme o prescrizioni:

#### TIPO DI INTERVENTO

- > Intervento edilizio diretto con il completamento delle sottoelencate opere di urbanizzazione; l'importo di tali opere sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE:

- > Pista ciclopedonale: larghezza 3 ml, da realizzare su sedime di Via del Rosario, ai lati prevedere fasce a verde con alberature di alto fusto.
- > Fascia boscata: da realizzare su area a verde pubblico prevedendo:
  - a) nel lato a confine con la zona agricola la piantumazione di una "siepe" composta da numerose essenze tipiche quali ad es. corniolo, acero campestre, carpino, ontano etc..
  - b) nella parte interna e fino alla recinzione della zona industriale la piantumazione sia di essenze arboree a crescita veloce quali pioppi, aceri, salici. E sia essenze a lenta crescita quali aceri, faggi, querce, bagolari etc.; queste ultime andranno a sostituire le prime.
  - c) La piantumazione delle alberature il cui tronco dovrà avere un diametro di almeno 10/12 cm sarà effettuata contestualmente all'inizio dei lavori per la costruzione degli edifici al fine di garantire un sufficiente attecchimento e sviluppo nel momento della conclusione degli stessi.

#### OPERE VIARIE – ROTATORIA

- > E' prevista la realizzazione di una rotatoria nella curva a gomito tra via della Statistica e via dell'Informatica; la stessa avrà un raggio della circonferenza esterna di 14 ml circa;

#### VIABILITA' E PARCHEGGI

- > E' prevista la realizzazione di due tratti di strada con parcheggi pubblici alberati

#### PROGETTI E AUTORIZZAZIONI

- > La progettazione delle opere suddette comprensivo di computi metrici e il rilascio dei relativi atti autorizzatori dovrà contestuale alla presentazione della domanda di concessione per la edificazione degli edifici.

Nella z.t.o. D2.1. n. 0509 è riconosciuto alla ditta TINTESS spa, con sede in Via dell'Industria, 25, in forza dell'atto unilaterale di impegno alla cessione di aree per la realizzazione di una pista ciclabile, sottoscritto il

16.06.2010 un credito edilizio corrispondente all'area ceduta, pari a mq 110, con i parametri edificatori della destinazione d'uso previgente (industriale artigianale, RC 60%, H max 10). Il credito edilizio non potrà essere compravenduto e sarà concesso all'atto del rilascio del permesso di costruire sulle aree adiacenti all'area ceduta.

#### Z.T.O. "D2.R" 0630 (ex cava) di recupero

In tale zona di recupero è ammessa esclusivamente l'attività per la produzione di calcestruzzo preconfezionato con lavorazione e deposito di inerti, previa stipula di convenzione per la sistemazione ambientale della porzione di ex cava destinata a parco extraurbano, recupero dell'edificio denominato Cà Tonazza e cessione di tali immobili al Comune di Thiene come da atto unilaterale d'obbligo allegato alla delibera di Consiglio Comunale nr.420 del 27/09/2001. Preliminarmente ad ogni intervento nell'edificio Ca' Tonazza, qualora rientri nella fattispecie, dovrà essere acquisito il parere da parte della Soprintendenza competente.

Sono ammessi gli impianti per lo svolgimento di tale attività e la costruzione di un edificio con volumetria massima pari a mc. 1.000 destinato a uffici per l'attività e abitazione del custode. Tale nuova volumetria dovrà essere realizzata alla stessa quota degli edifici esistenti.

Nella z.t.o. D.2.R. n. 0630 non sono ammesse attività commerciali o direzionali.\_

#### Z.T.O. "D2.2." DI ESPANSIONE

In tali zone l'edificazione é subordinata all'approvazione di uno PUA. nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini DC H/2 con un minimo di m. 5,00
- distacco tra edifici De H del più alto, con minimo di m.10,00
- distanza della strada DS m. 10,00
- reperimento standard previsti nella tabella dell'art.5 delle presenti NTO
- superficie per parcheggi privati effettivi mq. 1 ogni mq.10 di superficie lorda di pavimento destinata all'attività produttiva, commerciale o direzionale.
  - Solo nelle aree, comprese nel "centro urbano", individuate nella Tavola C01, con apposita simbologia potranno insediarsi strutture commerciali con superficie di vendita fino a 2.500 mq. L'insediamento dovrà avvenire secondo le disposizioni della L.R. 50/2012, del regolamento del 18.06.2013 e delle quantità di parcheggio previste nella tabella dell'art. 5 delle presenti NTO, (vedi anche art. 64 bis).
- le altezze degli edifici saranno determinate in sede di approvazione dello Strumento attuativo.

Esse saranno tuttavia strettamente correlate sia alle caratteristiche insediative, sia alla qualità progettuale di tipo edilizio – urbanistico degli interventi previsti.

Non dovranno comunque essere variati parametri relativi alla superficie coperta e gli indici di edificabilità, ove previsti e siano garantite le dotazioni dei servizi pubblici e/o di uso pubblico.

I PUA dovranno inoltre prevedere l'obbligo di realizzare viali alberati con parcheggi e piste ciclabili in modo da incentivare la qualità di quelle zone; i parcheggi devono essere sistemati a verde.

## **Art. 64 ZTO "D3" TESSUTO PER ATTIVITA' TERZIARIE DIREZIONALI E COMMERCIALI**

---

### **DESTINAZIONI AMMESSE**

Sono ammesse:

- gli esercizi di vicinato fino a 250 mq di superficie di vendita
- le medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500 mq. nelle zone comprese nel "centro urbano" di cui all'art. 64bis.
- Solo nelle aree, comprese nel "centro urbano" richiamato all'art. 64bis e individuate nella Tavola C01, potranno insediarsi:
  - medie strutture con superficie di vendita da 1.501 a 2.500.
  - *grandi strutture di vendita, se espressamente indicato con lettera G, secondo le disposizioni della L.R. 50/2012 e del Regolamento del 18.06.2013. Sono da applicare anche le eventuali prescrizioni, specifiche per area, contenute nell'art. 64bis.*

Gli standard sono quelli previsti nella tabella dell'art. 5 delle presenti NTO.

- attività commerciali all'ingrosso senza vendita diretta;
- direzionali;
- artigianali di servizio ed artigianali strettamente legati all'attività commerciale;
- attività artigianali purché l'insediamento nel suo complesso non sia fonte di inconvenienti igienico sanitari non accettabili a giudizio del competente ufficio USSL;
- attività di interesse collettivo;
- attrezzature alberghiere.

Gli standard a verde e parcheggio relativi alle attività commerciali, direzionali, produttive e ricettive e turistiche, sono quelli specificati nella tabella contenuta nell'art. 5 delle presenti NTA.

In mancanza di altre indicazioni é ammessa la realizzazione di un alloggio per il titolare o il custode, del volume massimo di mc. 500, per una sola volta, per ogni attività, produttiva o commerciale, con superficie utile superiore a mq. 450.

Nelle sole zone:

1. D3.1/0114 Via del Costo (albergo Belvedere);
2. D3.1/0116 Via Santa Rosa (ex albergo Cuccaris);
3. D3.1/0342 Viale Europa (Edilserraiotto e supermercati);
4. D3.1/0406 Via dei Quartieri (supermercato Conad);

solo per i locali esistenti alla data del 31.12.2017, diversi da quelli localizzati al piano terra, è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale, purché gli stessi abbiano caratteristiche costruttive già compatibili con tale destinazione.

In tali casi è peraltro ammessa la possibilità di utilizzo anche di locali siti al piano terra per finalità pertinenti alle unità immobiliari dei piani superiori.

Nella tabella allegata, individuata sono indicati i parametri edilizi ed urbanistici ammessi.

Per alcune zone potrebbero non essere indicati i parametri edificatori in quanto zone derivate da piani di lottizzazione le cui opere di

urbanizzazione sono completate; per tali zone valgono i parametri edificatori e le norme particolari dei Piani approvati.

Gli oneri di urbanizzazione relativi agli interventi edilizi vanno comunque versati.

### **COSTRUZIONI INTERRATE**

**Le costruzioni, interrate e non, compreso l'eventuale collegamento di accesso, nelle z.t.o. di tipo "D" non possono superare il 70% della superficie del lotto.**

### **Z.T.O. "D3.1" - DI COMPLETAMENTO**

Si attua tramite I.E.D. nel rispetto degli indici riportati nella tabella allegata alle presenti NTO e delle seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini DC H/2 con minimo di m. 5,00
- distacco tra edifici De H del più alto, con minimo di m. 10,00
- distanza dalla strada DS m. 10,00

–superficie per parcheggi privati effettivi mq. 1 ogni mq 10 della superficie lorda di pavimento.

Sono ammesse altezze diverse per documentate esigenze produttive o relative a particolari impianti tecnologici le cui altezze od orientamenti non comportino pregiudizio alla percezione visiva del paesaggio; all'uopo il progetto verrà integrato da appositi elaborati di inserimento ambientale. Tale deroga alle altezze si intende realizzabile per manufatti che occupino fino ad un massimo del 30% della superficie coperta del lotto.

Nell'ipotesi di realizzazione di insediamenti a carattere commerciale, direzionale produttivo e ricettivo turistico, tramite interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, devono essere reperiti gli standard a verde e parcheggio specificati nella tabella contenuta nell'art. 5 delle presenti NTO.

Tali spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria fanno parte della S.F. per quanto riguarda il calcolo del volume edificabile.

Nelle z.t.o. D3.1 n. 0342 l'architettura degli edifici dovrà avere caratteristiche urbane, le finiture non dovranno richiamare l'edilizia prefabbricata di tipo industriale (pareti continue, pannelli in c.a. prefabbricato), e concorrere al decoro delle zone su cui sorgono.

### **Z.T.O. "D3.R" DI RISTRUTTURAZIONE DELL'ESISTENTE**

Sono aree edificate in tempi non recenti con caratteristiche fisico funzionali inadeguate alla loro localizzazione e per le quali si prevede la ristrutturazione con l'allontanamento delle attività che risultano insalubri per l'ambiente circostante.

Si attuano mediante PUA con progetti unitari, secondo gli indici riportati nella tabella F e le seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini DC H/2 con minimo di m.5,00
- distacco tra edifici De H del più alto, con minimo di m. 10,00
- distanza dalla strada DS m. 10,00
- superficie per la residenza 66% S.U.L. al massimo
- superficie per parcheggi privati effettivi mq. 1 ogni mq10 della superficie lorda di pavimento.

Se le z.t.o. D3.R si attuano tramite PUA la dotazione di spazi pubblici deve rispettare quanto previsto dall'art.5 delle presenti NTO: se si attuano tramite I.E.D. la dotazione di standard è analoga a quanto stabilito per le zone D3.1.

L'architettura degli edifici dovrà avere caratteristiche urbane, le finiture non dovranno richiamare l'edilizia prefabbricata di tipo industriale (pareti continue, pannelli in c.a. prefabbricato), e concorrere al decoro delle zone su cui sorgono.

Nella z.t.o. D3.R. n. 0220 é previsto inoltre l'insediamento di attività alberghiere.

Nella zto D3.R n. 0150 l'attuazione delle destinazioni d'uso commerciali è subordinata all'esito positivo di idoneo studio di impatto viabilistico. Nel caso di criticità rilevate dallo studio sarà possibile utilizzare tali volumetrie commerciali esclusivamente con destinazione residenziale.

#### Z.T.O. "D3.2" - DI ESPANSIONE

Sono aree che si attuano tramite PUA. destinate ad attività commerciali, direzionali e di servizio, con progetti unitari, secondo gli indici riportati nella tabella F e le seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini DC H/2 con minimo di m. 5,00
- distacco tra edifici De H del più alto, con minimo di m. 10,00
- distanza dalla strada DS m. 10,00
- superficie per parcheggi privati effettivi mq. 1 ogni mq10 della superficie lorda di pavimento.
- le altezze degli edifici saranno determinate in sede di approvazione dello Strumento attuativo.

Esse saranno tuttavia strettamente correlate sia alle caratteristiche insediative, sia alla qualità progettuale di tipo edilizio – urbanistico degli interventi previsti.

Non dovranno comunque essere variati parametri relativi alla superficie coperta e gli indici di edificabilità, ove previsti e siano garantite le dotazioni dei servizi pubblici e/o di uso pubblico.

La dotazione di standard deve rispettare quanto previsto dall'art.5 delle presenti NTO.

L'attuazione del PUA previsto nella z.t.o. D3.2. n.0529 é subordinata alla modifica della viabilità come indicato in grafia dal P.R.G.

#### Z.T.O. "D3.E" - DEPOSITO A CIELO LIBERO, ESPOSIZIONI E IMPIANTI DI ENERGIA RINNOVABILE.

Sono aree destinate ad attività di esposizione e deposito di materiali e merci a cielo libero che non devono essere fonte di inquinamento del sottosuolo.

La superficie dell'area non deve essere finita con pavimentazioni impermeabili.

Nelle aree è ammessa la posa in opera di impianti per la produzione di energia rinnovabile mediante strutture di supporto prive di volume o sulla copertura di edifici esistenti. Tale indicazione non si applica alla zona D3.E/0511, la quale dovrà rimanere completamente libera da opere di qualsiasi natura, comprese le installazioni antigrandine.

Gli impianti di cui al comma precedente devono essere opportunamente mitigati anche mediante la piantumazione di fasce alberate lungo il perimetro dell'area.

Nella zona D3.E 0424 è consentita la realizzazione una tantum di un ampliamento dei fabbricati esistenti per mq ... con destinazione di pubblico interesse in quanto da utilizzare dal Comune o da associazioni da esso individuate. Tali ampliamenti saranno demoliti alla cessazione della destinazione pubblica.

## **Art. 65 ZTO "D4" TESSUTO PER ATTIVITÀ LEGATE AL TURISMO E AL TEMPO LIBERO**

---

### **Z.T.O. D4.1 ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI LEGATE AL TEMPO LIBERO**

Si attua tramite I.E.D. nel rispetto degli indici riportati nella tabella F e delle seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini DC H/2 con minimo di m. 5,00
- distacco tra edifici De H del più alto, con minimo di m. 10,00
- distanza dalla strada DS m. 10,00
- superficie per parcheggi privati mq. 1 ogni mc.10 edificati

Nell'ipotesi di realizzazione degli insediamenti previsti per questa z.t.o. tramite interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, devono essere reperiti gli standard a verde e parcheggio specificati nella tabella contenuta nell'art. 5 delle presenti NTA.

Per quanto riguarda la cessione o il vincolo di destinazione ad uso pubblico e lo scomputo degli oneri di urbanizzazione si applicano gli ultimi 3 commi dell'art.25 della L.R. 61/85. Tali spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria fanno parte della S.F. per quanto riguarda il calcolo del volume edificabile.

E' fatta salva la L.R. 19, del 12/04/1999.

### **DESTINAZIONI AMMESSE**

Attività commerciali di vicinato, attività produttive floro - vivaistiche, attività ricettive e direzionali.

Non é ammessa l'edificazione o la realizzazione di nuove abitazioni. Per le abitazioni esistenti è ammesso quanto previsto dall'art.8 delle presenti NTO.

### **COSTRUZIONI INTERRATE**

Le costruzioni, interrate e non, compreso l'eventuale collegamento di accesso, nelle z.t.o. di tipo "D" non possono superare il 70% della superficie del lotto.

## Z.T.O. D4.2 ATTIVITA' RICETTIVA ALL'APERTO

Si attua tramite I.E.D. nel rispetto degli indici riportati nella tabella F e delle seguenti prescrizioni:

- possono essere realizzate esclusivamente costruzioni utilizzate per chioschi di ristoro, servizi igienici, attrezzature per il gioco e lo svago, piccoli depositi attrezzi, con un indice di utilizzazione fondiario di 0,01 mq/mq e un'altezza massima di 3,50 m; tali costruzioni devono rispettare le distanze minime dai confini di proprietà.
- il perimetro dell'area e anche l'interno per quanto possibile dovranno essere piantumati al fine della mitigazione nell'ambito agricolo e paesaggistico.

### DESTINAZIONI AMMESSE

Attività ricettive nella forma del campeggio e/o sosta camper e servizi ad essi connessi con esclusione degli esercizi di vicinato

## PARTE SETTIMA – ZTO “E”

### TESSUTO AGRICOLO

#### **Art. 70 DEFINIZIONI E DATI STEREOMETRICI NELLE ZONE AGRICOLE E2, E2P, E2N**

---

##### DEFINIZIONI GENERALI

Dz (B,C, D,F)	distanza dai confini di altra z.t.o.;
Da	distanza da abitazioni in genere;
Da (D)	distanza da abitazioni in zona D;
Da (E)	distanza da altre abitazioni in zona E;
Da (Pr)	distanza dall'abitazione del proprietario;
Ds	distanza dalle strade;
Dc	distanza dai confini;
Sc	superficie coperta espressa in % rispetto la superficie del fondo rustico;

La distanza minima dal ciglio strada é regolata dalle prescrizioni di cui al D.P.R.495/92 (Reg. esec. del Codice della Strada). Per le strade non comprese tra quelle del citato decreto, vale la distanza di m. 5,00 dal ciglio stradale.

##### A) RESIDENZA

Le nuove abitazioni in funzione della conduzione del fondo nonché gli ampliamenti dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

altezza massima: m. 7,50 fuori terra o in allineamento verticale con gli edifici esistenti se di altezza superiore, nel caso di costruzione in aderenza,

numero massimo piani: due oltre il sottotetto; é ammessa la costruzione di un piano interrato a servizio della residenza, nei limiti dell'area di sedime dell'edificio fuori terra; nelle costruzioni in aderenza a edifici di interesse ambientale il piano terra deve essere posto a non più di cm. 30 dalla quota 0 esterna di riferimento;

##### distanze:

Dc:	m. 5,00;
Distanza da edifici residenziali e da annessi di cui al successivo punto B.1 esistenti:	m. 10,00 o in aderenza;
Distanza da stalle di cui al successivo punto B.2 esistenti:	come quelle previste al successivo punto B.2;
Distanza da concimaie	m. 25,00

##### B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI INTENSIVI E ALTRO

Si applica quanto previsto dalla normativa regionale vigente, con riferimento all' art. 44 della L.R. 11/2004 e, in particolare, all'atto di

indirizzo ai sensi dell'art. 50 comma 1, lettera d), della L.R. 23 aprile 2004, n. 11.

Particolare cura deve essere dedicata all'ubicazione dei manufatti in relazione al paesaggio, all'andamento dei venti dominanti, all'igiene del suolo e degli abitati.

Devono altresì essere accuratamente studiati i problemi relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in relazione alla natura dei terreni ed all'andamento della falda freatica.

Devono pertanto essere indicate nel progetto le alberature esistenti e previste, le adduzioni di acqua, gli impianti di scarico, depurazione ed allontanamento dei rifiuti.

I ricoveri per gli animali, gli impianti e le attrezzature relative devono essere aerati ed illuminati dall'esterno, con finestre di superficie non inferiore ad 1/20 della superficie complessiva del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Le concimaie devono avere fondo e pareti impermeabili.

Le altezze dei locali non devono essere inferiori a m. 2.40.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Per gli annessi rustici, gli allevamenti zootecnici e gli altri insediamenti produttivi agricoli si applicano le disposizioni vigenti in materia.

I pavimenti devono essere costruiti con materiali ben connessi, impermeabili, raccordati con le pareti ed inclinati verso canalette di scolo a superficie liscia ed impermeabile, le quali adducano i liquami di scarico agli impianti di depurazione.

Mangiatoie, rastrelliere, abbeveratoi devono essere costruiti con materiali di facile lavatura e disinfezione.

## **PARTE NONA - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

### **Art. 75 SEDI VIARIE**

---

Nelle planimetrie del PI in scala 1:5000 e 1:2000 é indicata la rete della viabilità principale e secondaria esistente e prevista all'interno del territorio comunale di Thiene.

Dove possibile ed opportuno la larghezza dei marciapiedi deve essere tale da consentire la piantumazione di alberature.

I tracciati e le larghezze delle nuove strade, urbane ed extraurbane previste nella cartografia di P.R.G. sono vincolanti; qualsiasi modifica alla viabilità di competenza comunale dovrà avvenire conformemente alle leggi vigenti.

Variazioni al tracciato delle infrastrutture imposte dalla pianificazione di rango superiore saranno oggetto di apposita variante al PI.

Nelle strade extraurbane principali, quali il proseguimento della S.P. Nuova Gasparona, e la circonvallazione a Nord-Est, individuate nel P.R.G. con apposita grafia, il tracciato di massima può venire modificato in sede di progetto esecutivo e le fasce di rispetto relative verranno conseguentemente modificate secondo la posizione del manufatto stradale e riportate alla larghezza prevista dalle leggi vigenti.

Nell'ipotesi in cui il Comune intenda procedere alla sistemazione delle sedi viarie esistenti con la previsione di marciapiedi, sarà possibile l'allargamento fino a complessivi m.2,00.

Eventuali elementi di arredo urbano (es. lampioni,...) devono essere collocati in modo da non essere fonte di infortunio o di intralcio, adottando soluzioni che consentono di non ridurre la larghezza del marciapiedi.

Nel caso in cui dalla lettura della cartografia emerga la previsione di occupazione di aree private per sedime stradale, ma da rilievo reale risulti che la strada esistente è già della larghezza prevista dal PRG, tale previsione non va considerata quale allargamento della sede stradale derivando tale discrepanza dall'utilizzo di supporti cartografici non aggiornati.

### **INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI**

---

Al Comune è riservata la facoltà di applicare a ridosso o a confine delle proprietà private, previa comunicazione scritta al proprietario interessato gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale e turistica;
- c) piastrelle dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e) quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati, non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

*La cartellonistica stradale pubblica e privata è regolata dall'art.23 del D.LGS 285/1992 e dagli artt.47/59 del D.P.R. 495/92.*