



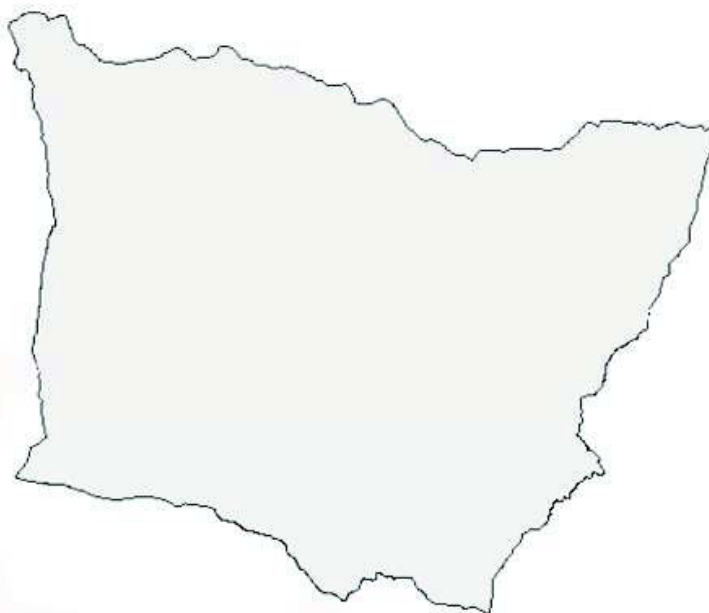
**COMUNE DI VALLI DEL PASUBIO**  
Provincia di Vicenza

**3° P.I.**

**Elaborato**

**Scala**

**Estratto degli elaborati modificati**

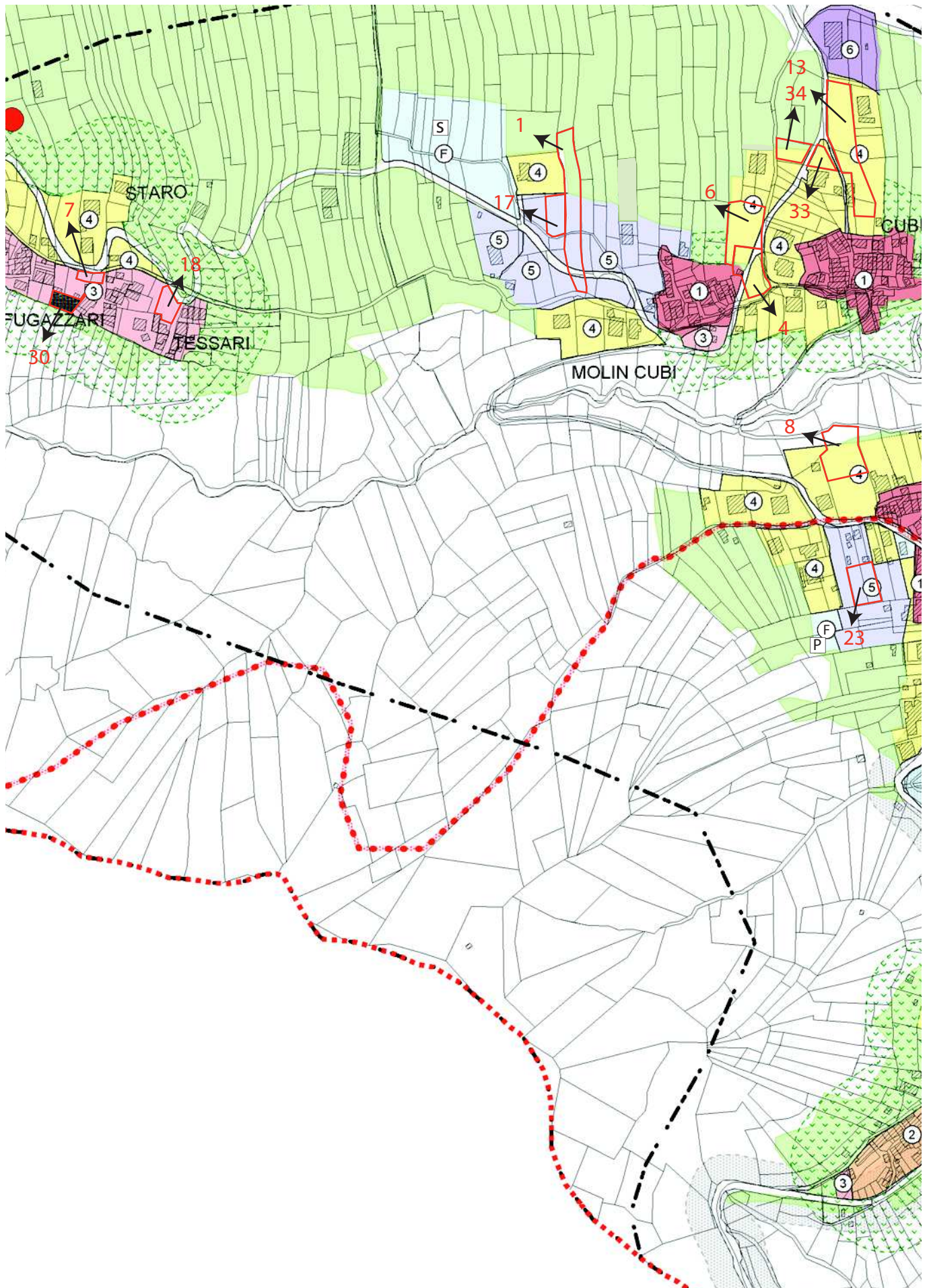


**COMUNE DI  
VALLI DEL PASUBIO**  
Il Sindaco, Armando Cunegato

**ASSESSORE**  
Martina Basso

**UFFICIO TECNICO**  
Arch. Stefania Fioravanzo  
Geom. Simonetta Miotti

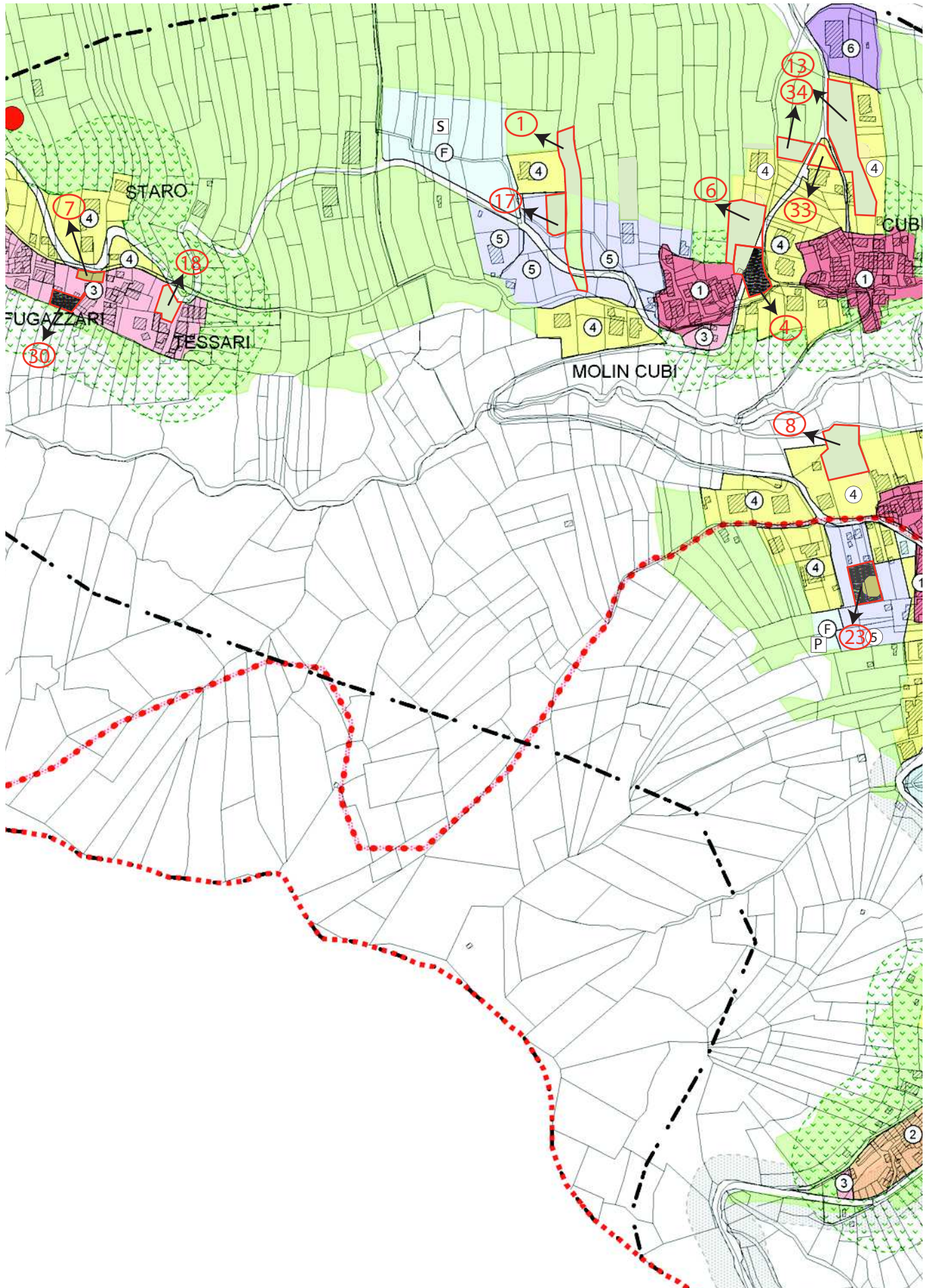
**ATP**  
**ARCHISTUDIO**  
Arch. Marisa Fantin  
SISTEMA S.n.c.  
dott. Francesco Sbetti



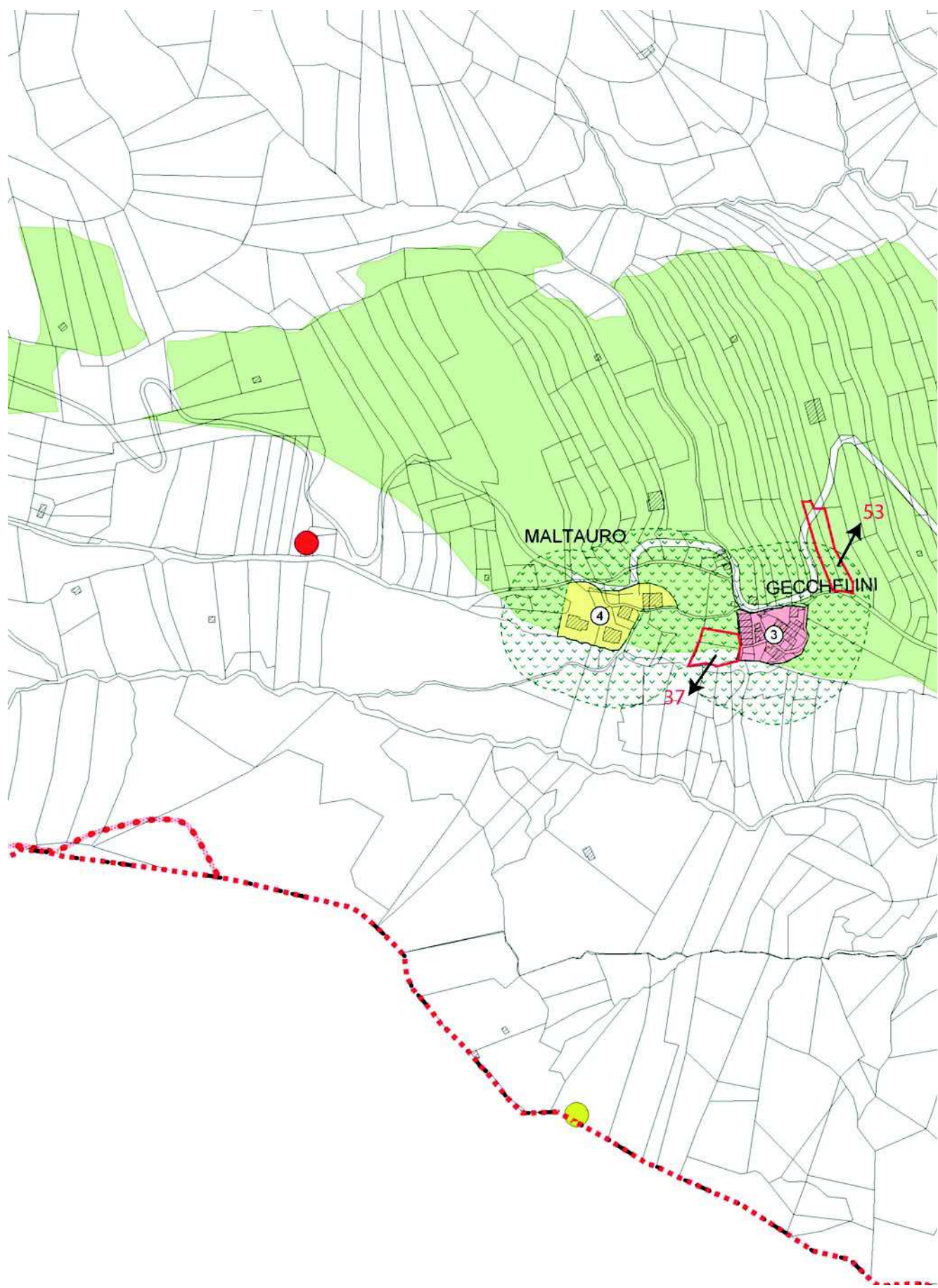


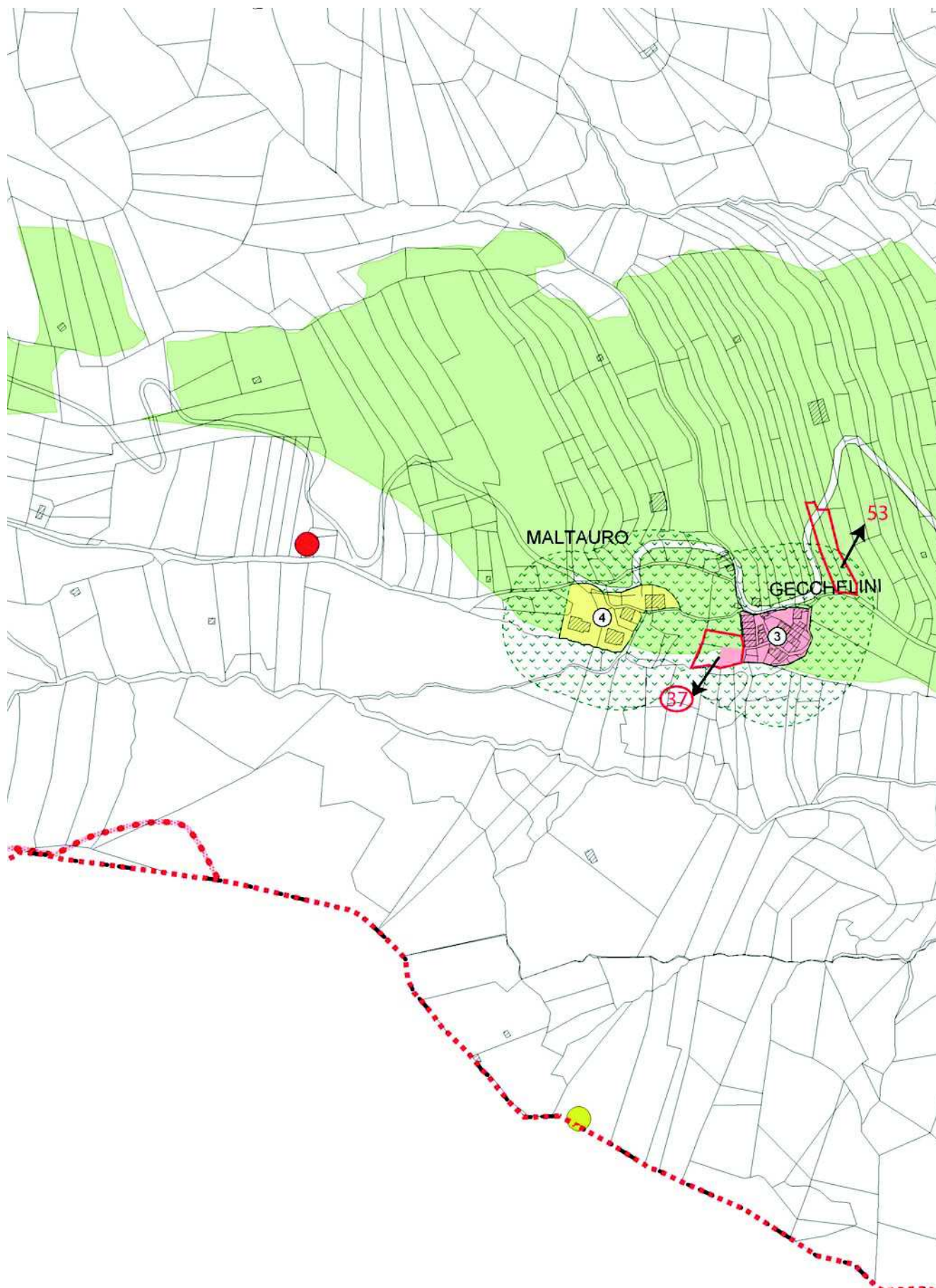
Zonizzazione - scala 1:4000

Manifestazione di interesse n. 1 -4 -6 -7 -8 -13 -17 -18 -23 -30 -33 -34

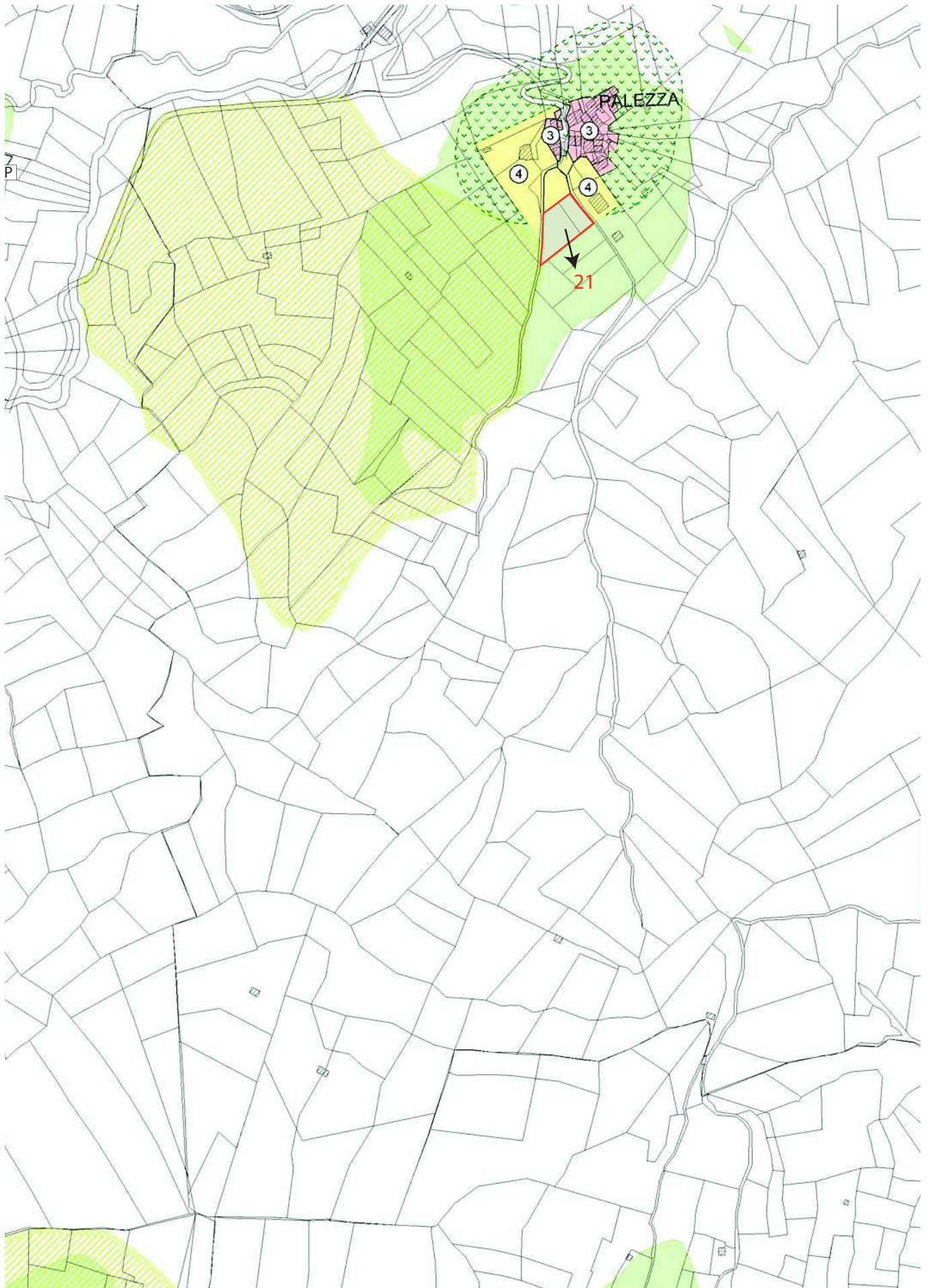






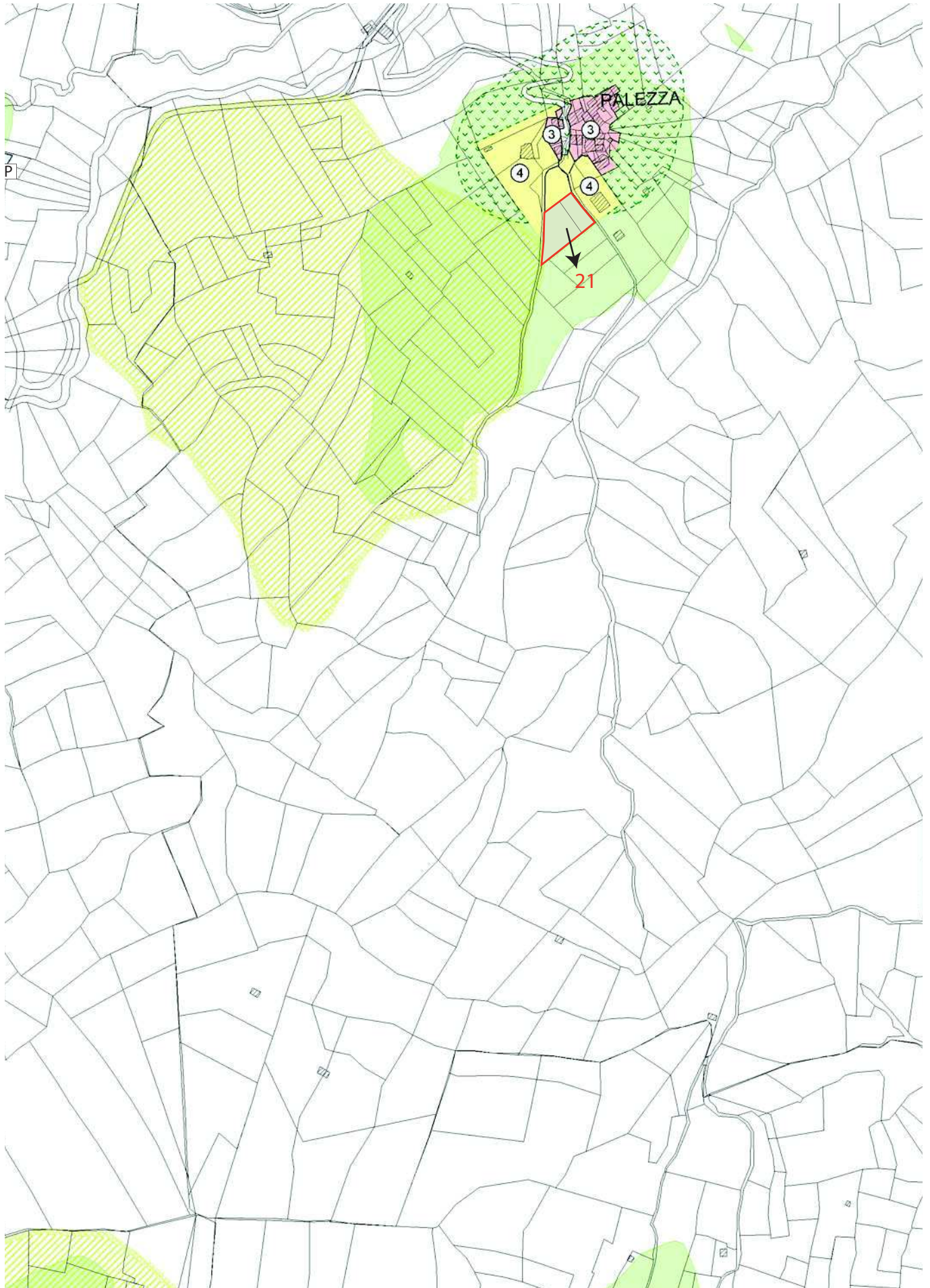




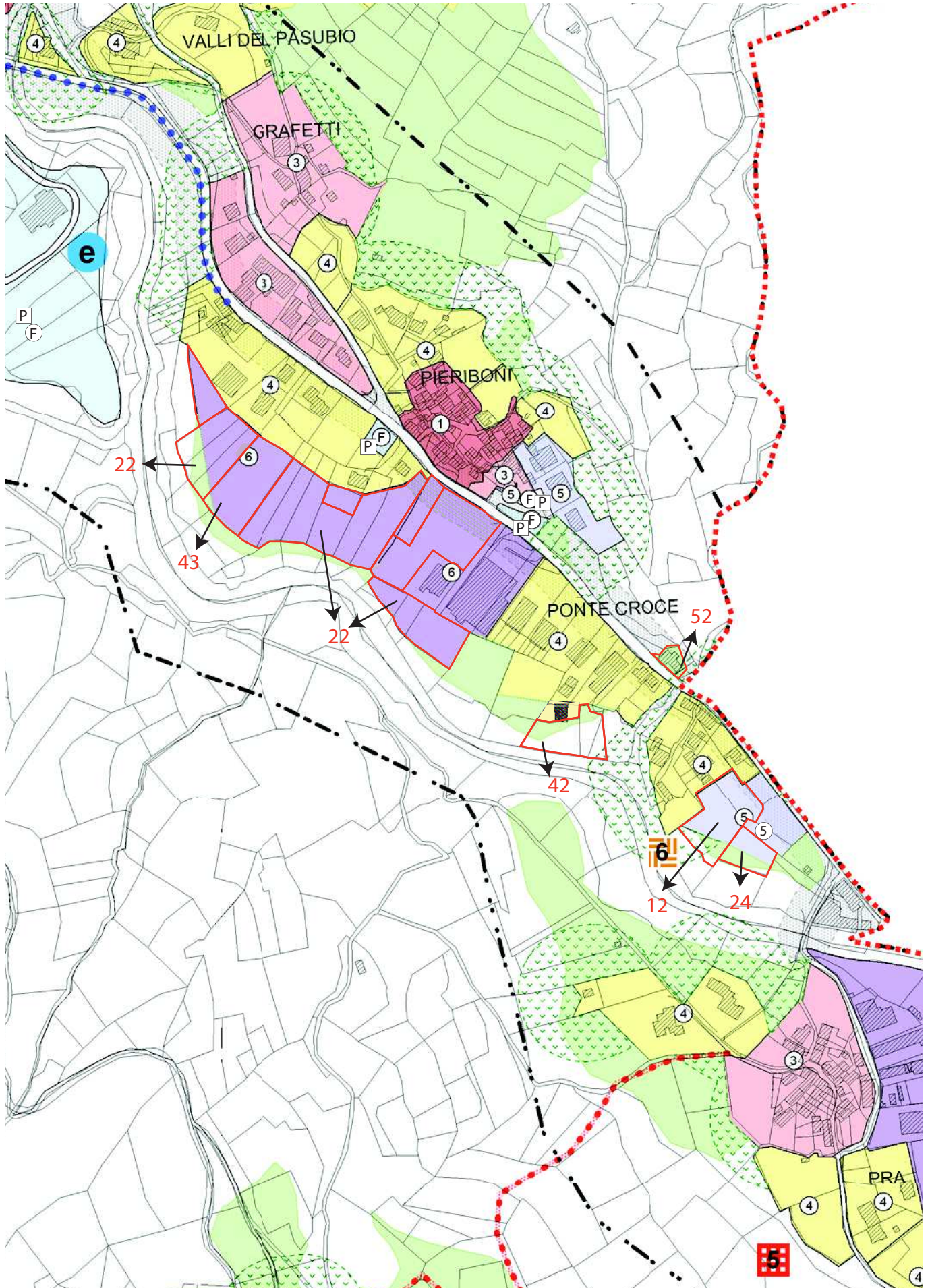




Zonizzazione - scala 1:4000  
Manifestazione di interesse n. 21



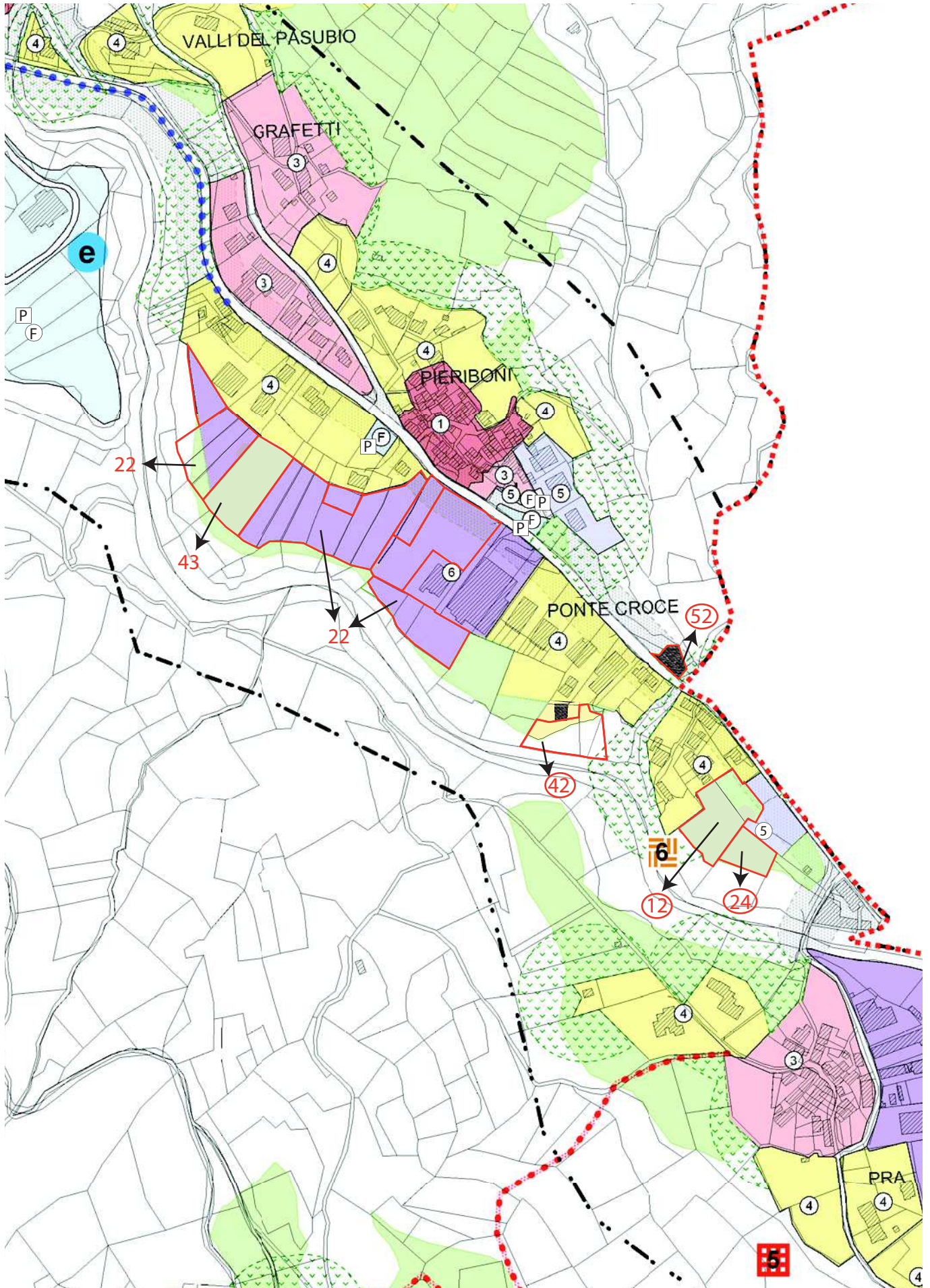




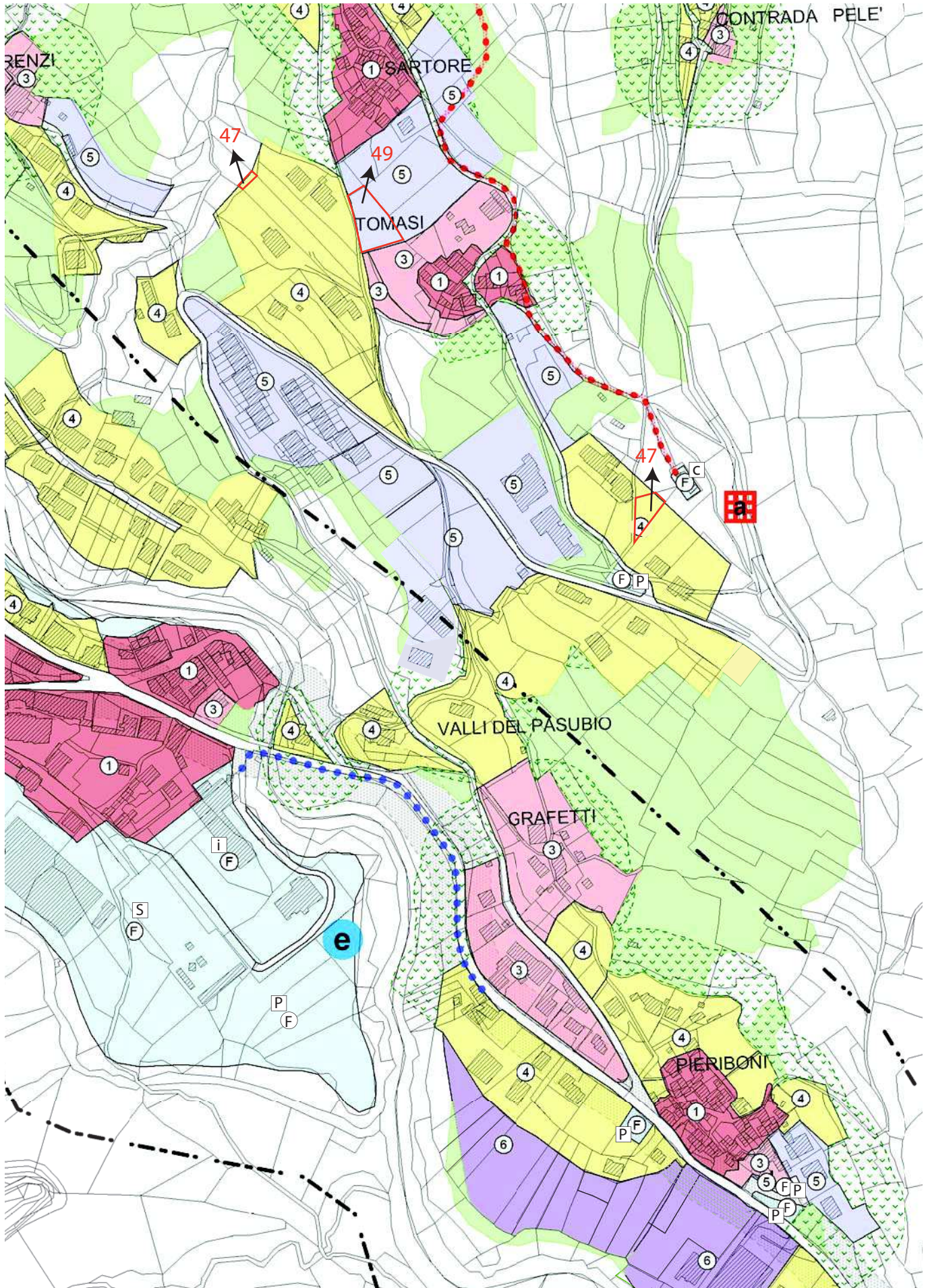


Zonizzazione - scala 1:4000

Manifestazione di interesse n. 12 -22 -24 -42 -43-52

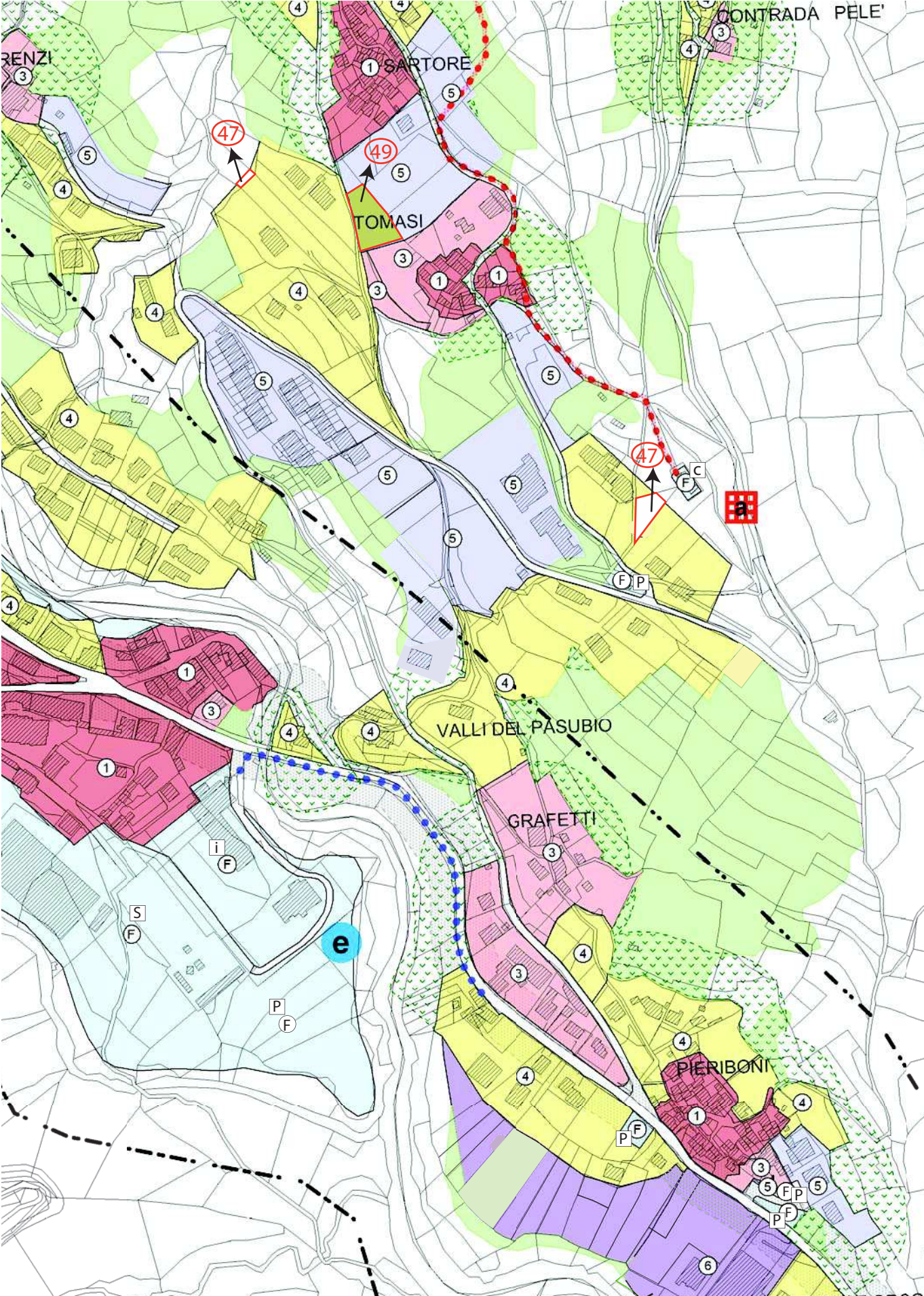




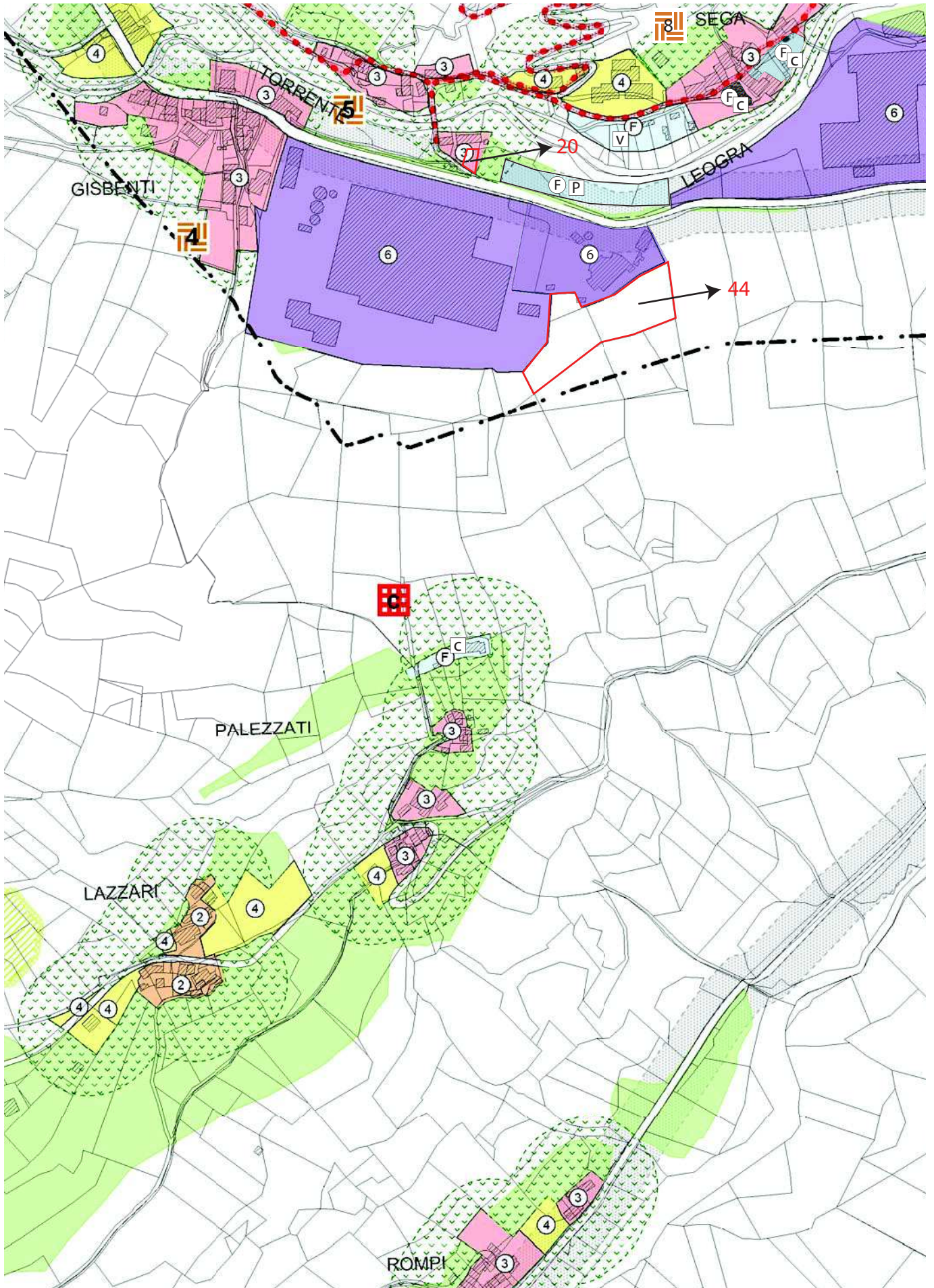




Zonizzazione - scala 1:4000  
Manifestazione di interesse n. 47 -49

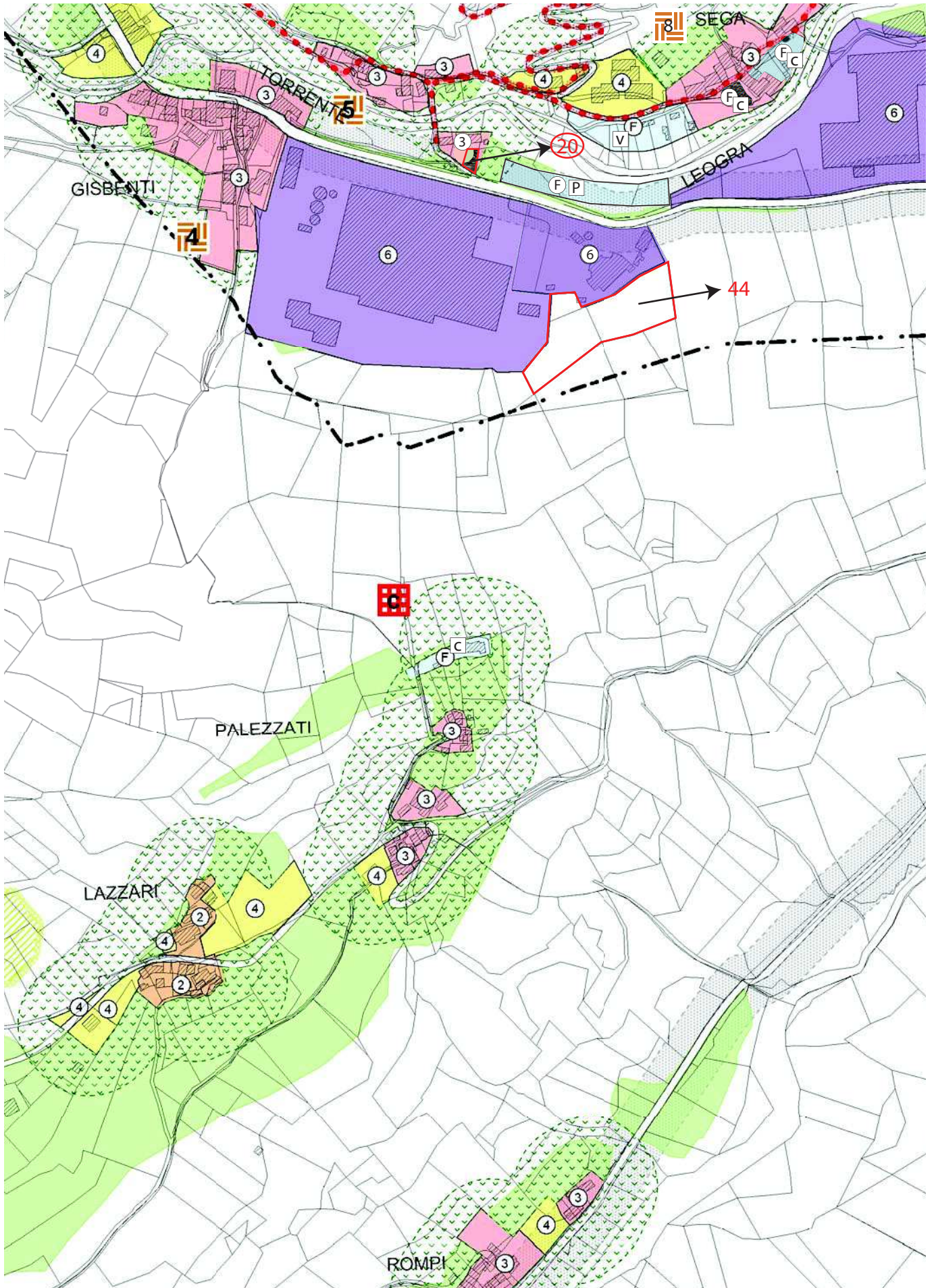




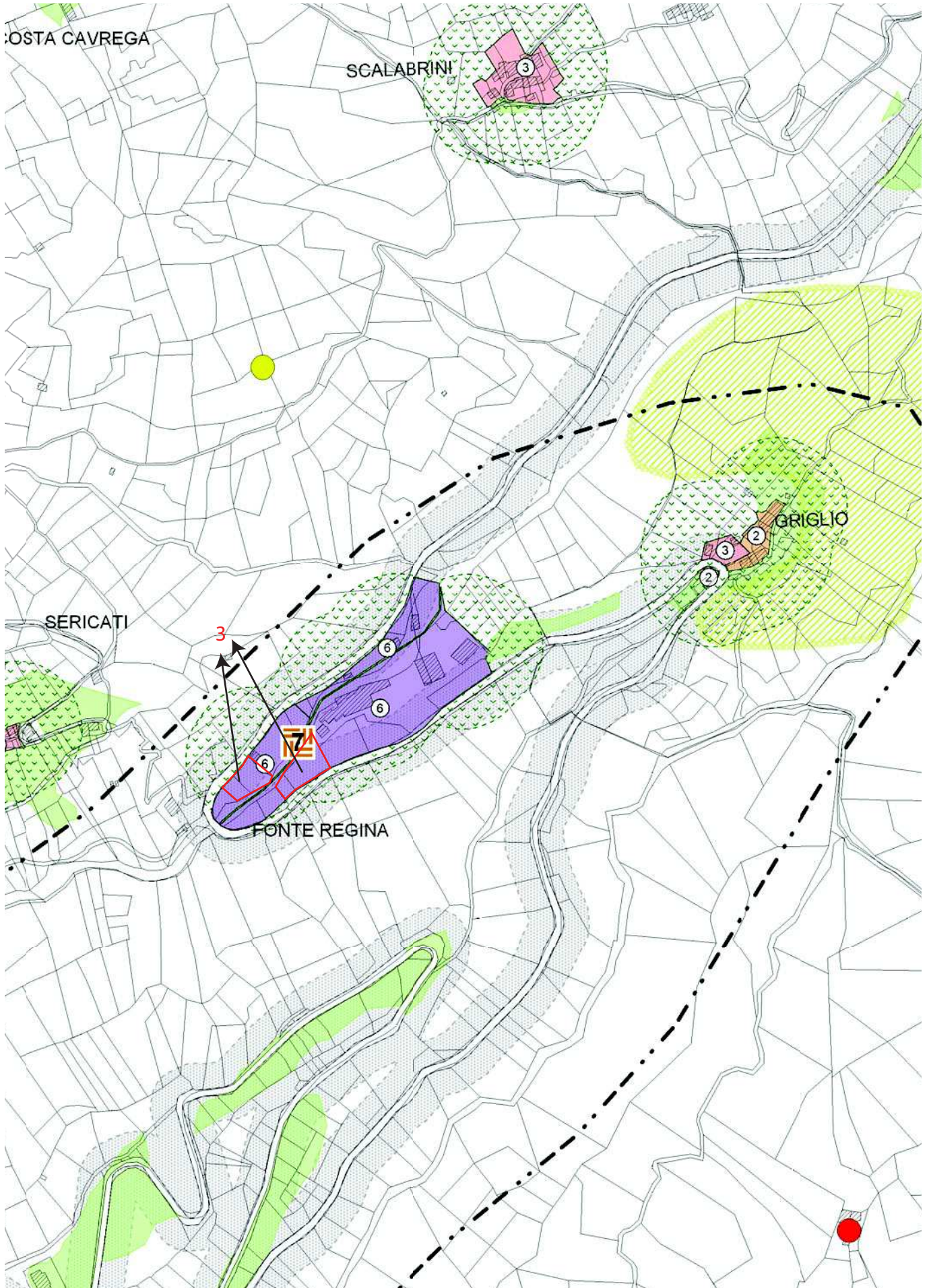




Zonizzazione - scala 1:4000  
Manifestazione di interesse n. 20 -44

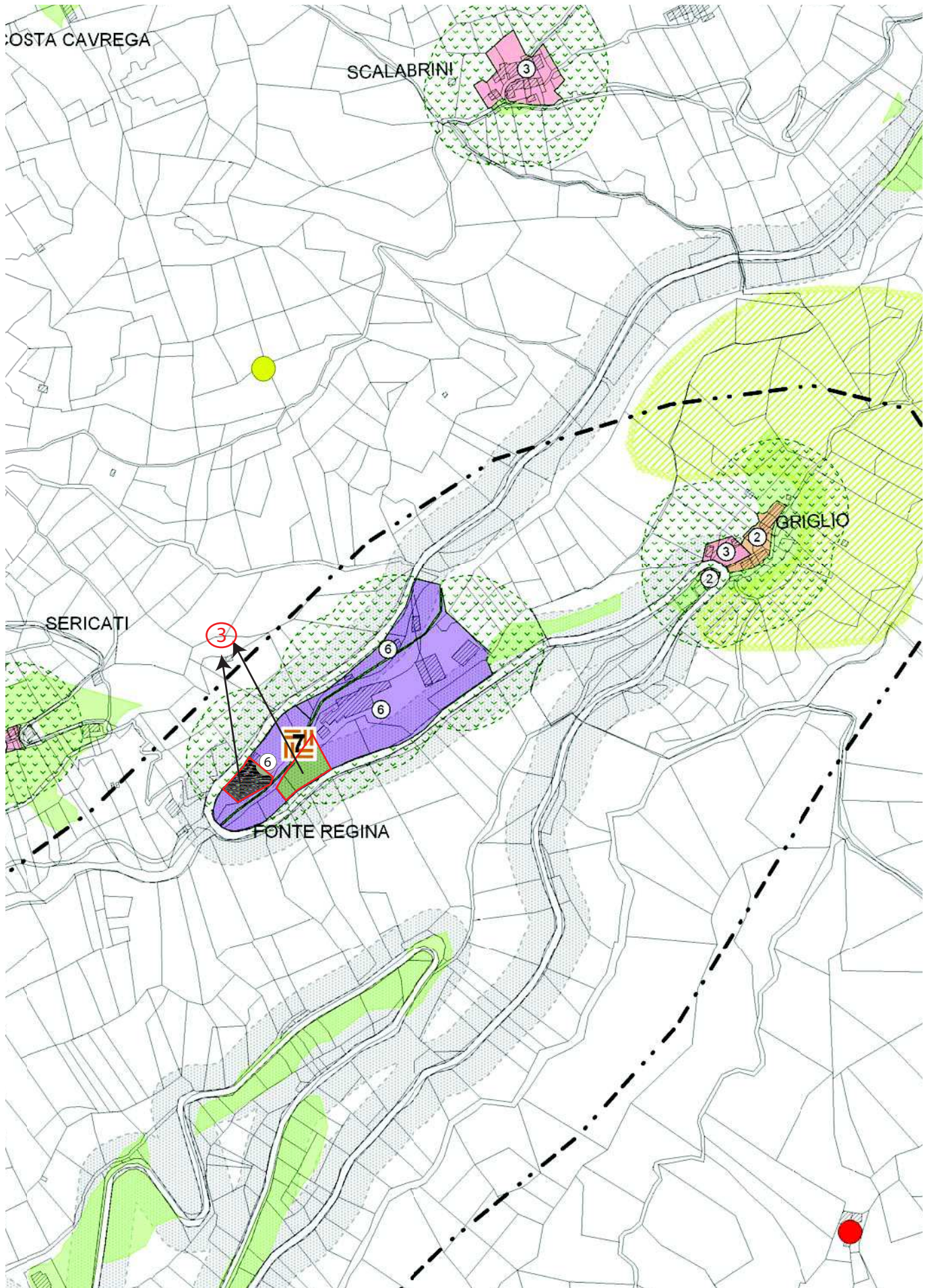




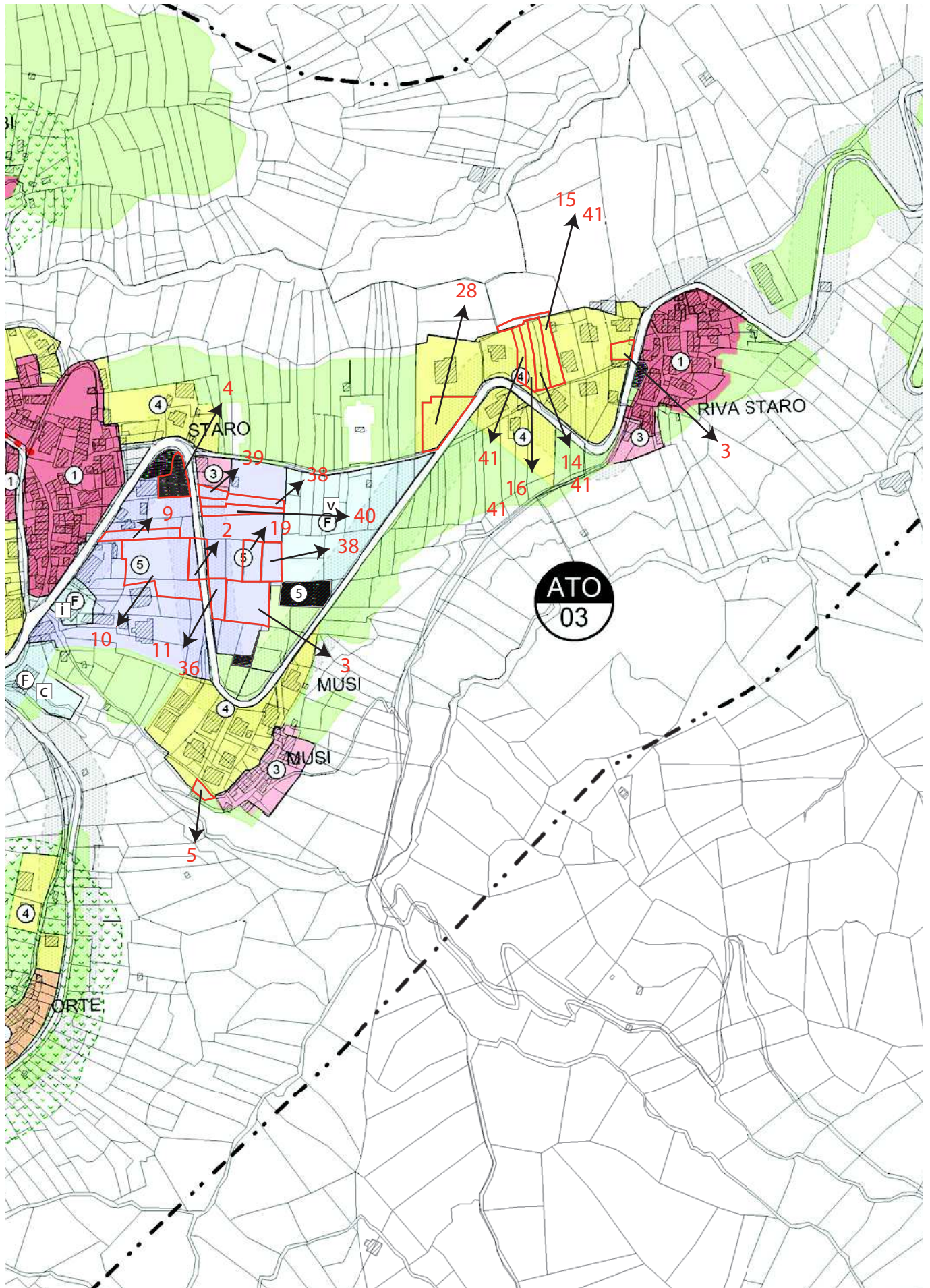




Zonizzazione - scala 1:4000  
Manifestazione di interesse n. 3



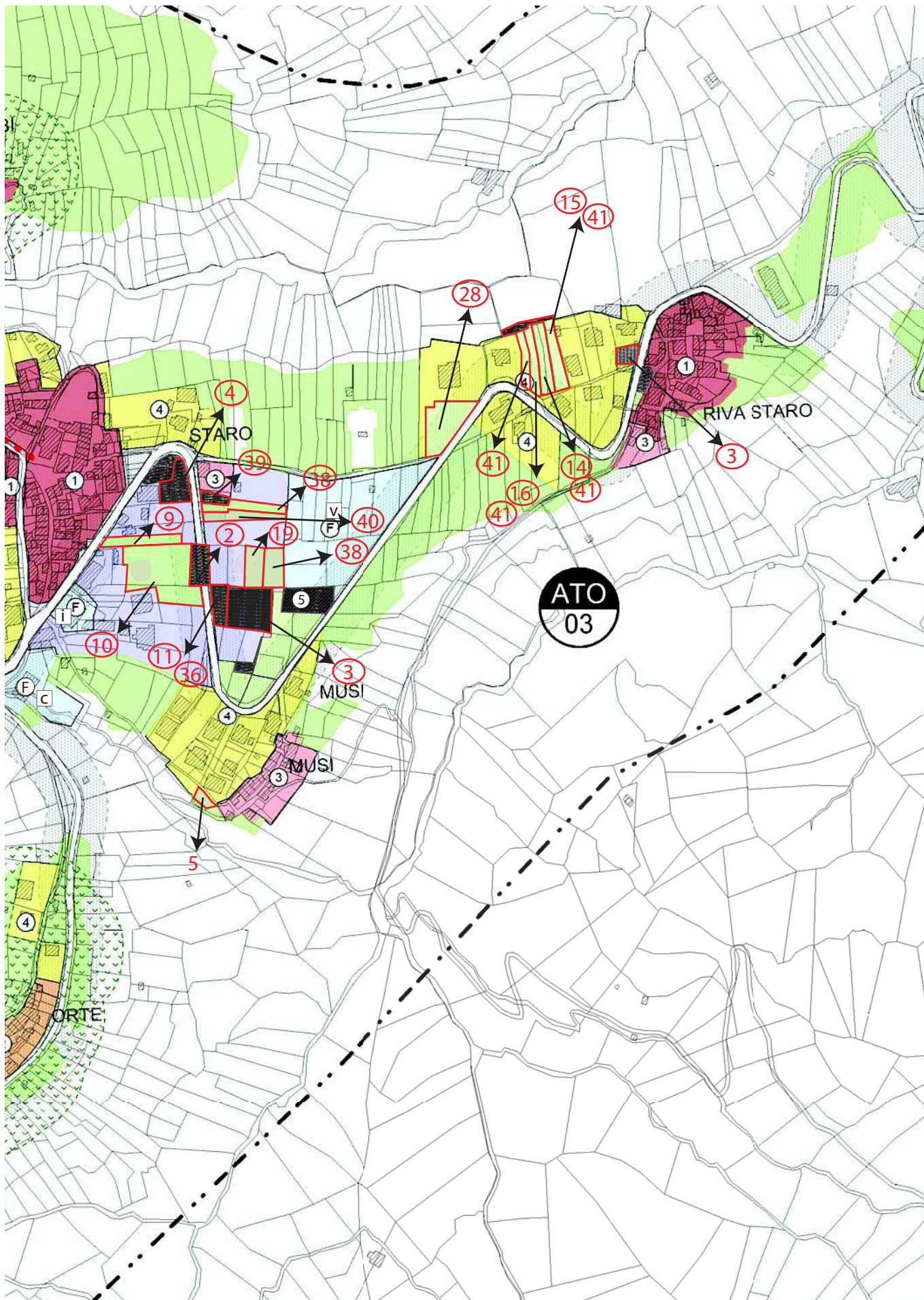




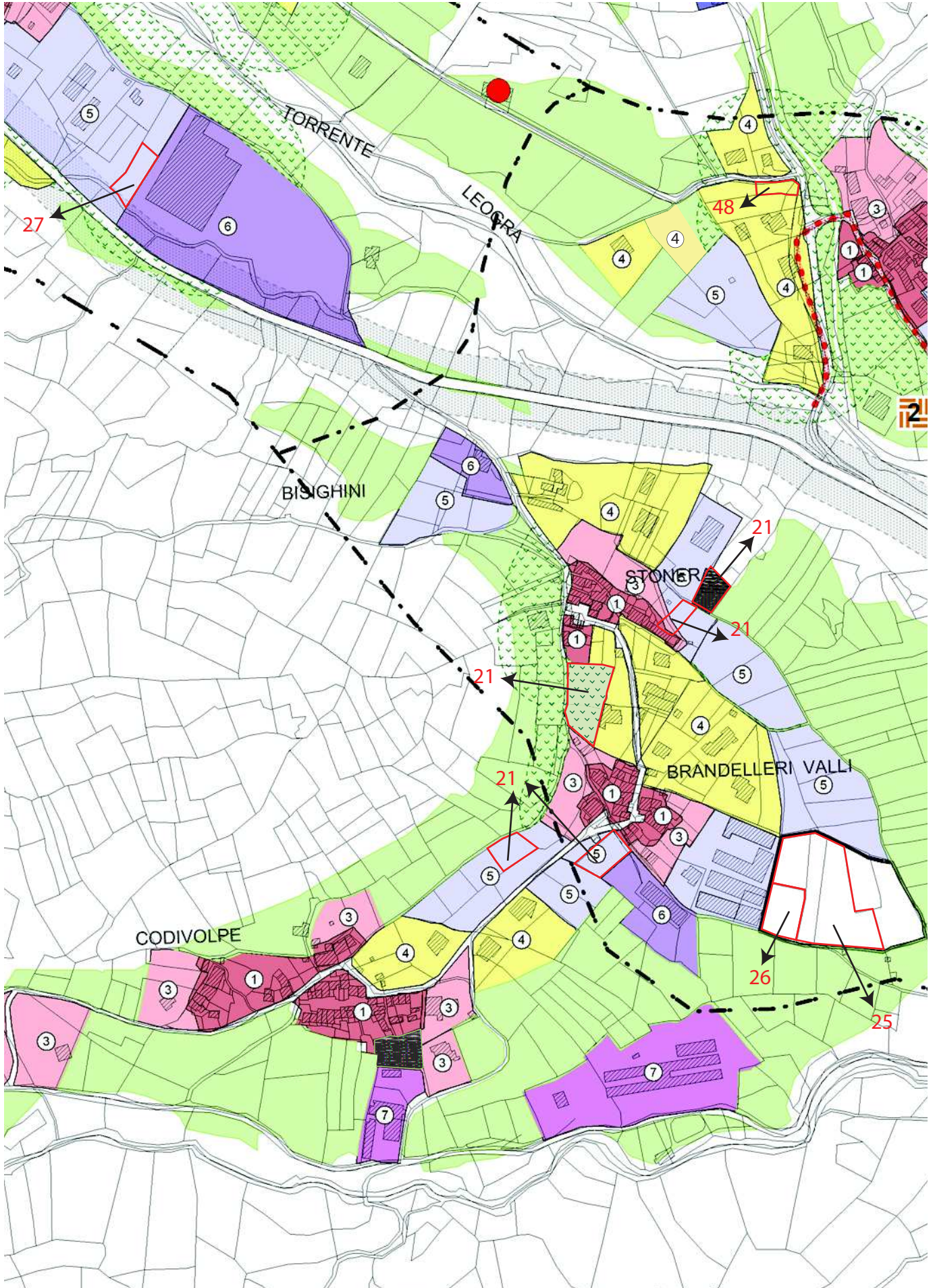


Zonizzazione - scala 1:4000

Manifestazione di interesse n. 2 -3 -4 -5 -9 -10 -11 -14 -15 -16 -19 -28 -36 -38 -39 -40 -41

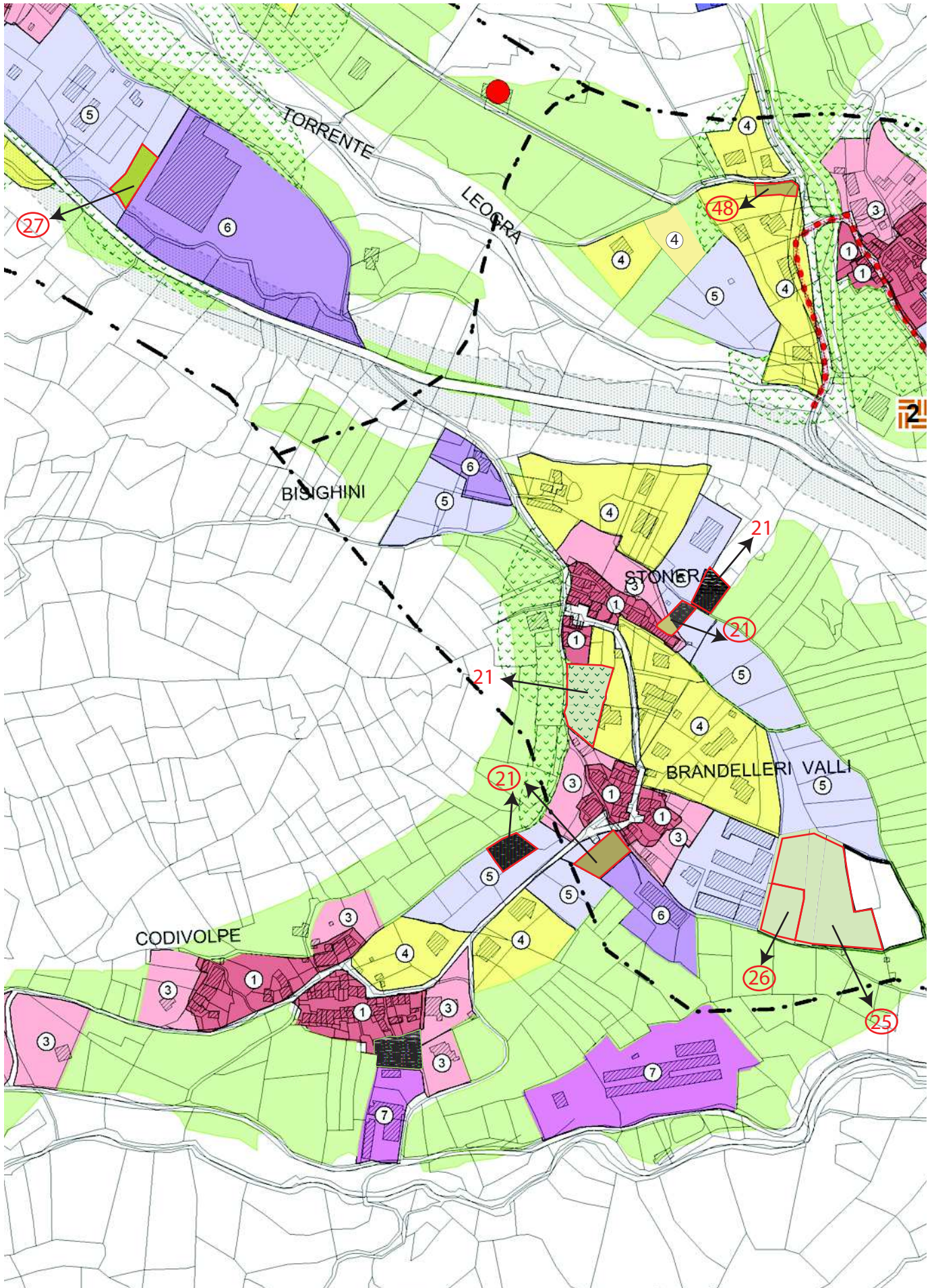




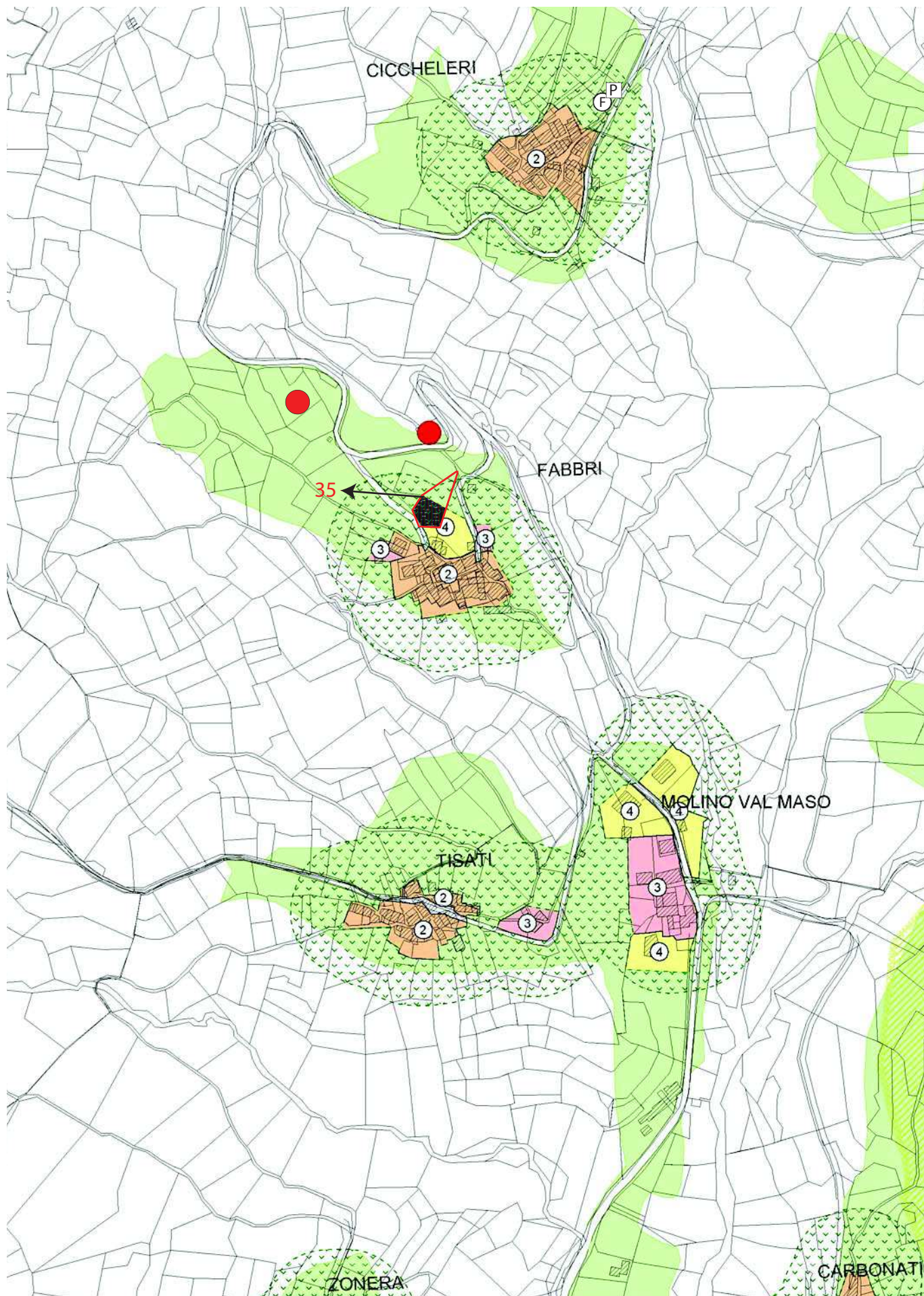




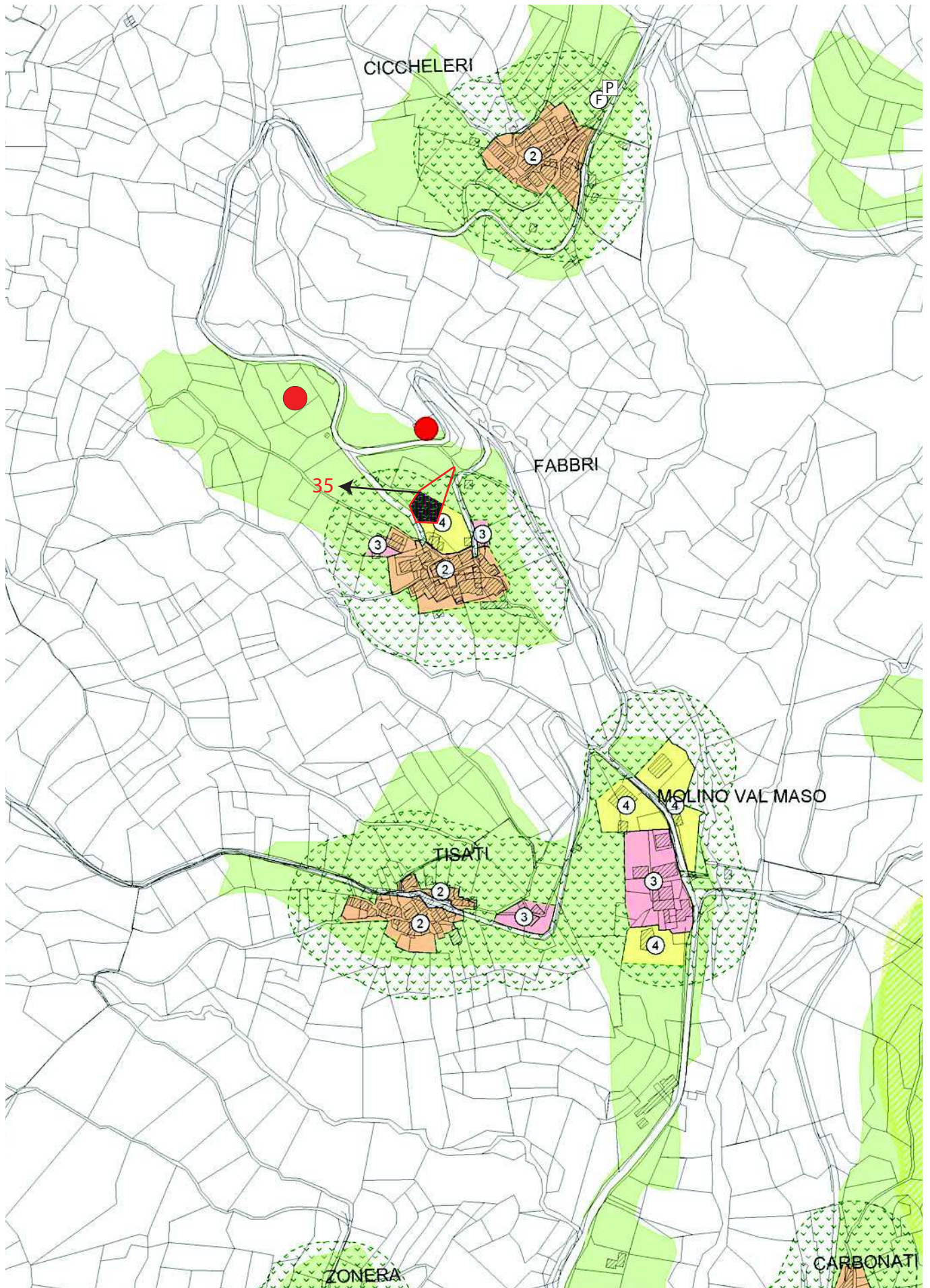
Zonizzazione - scala 1:4000  
Manifestazione di interesse n. 21-25-26-27-48



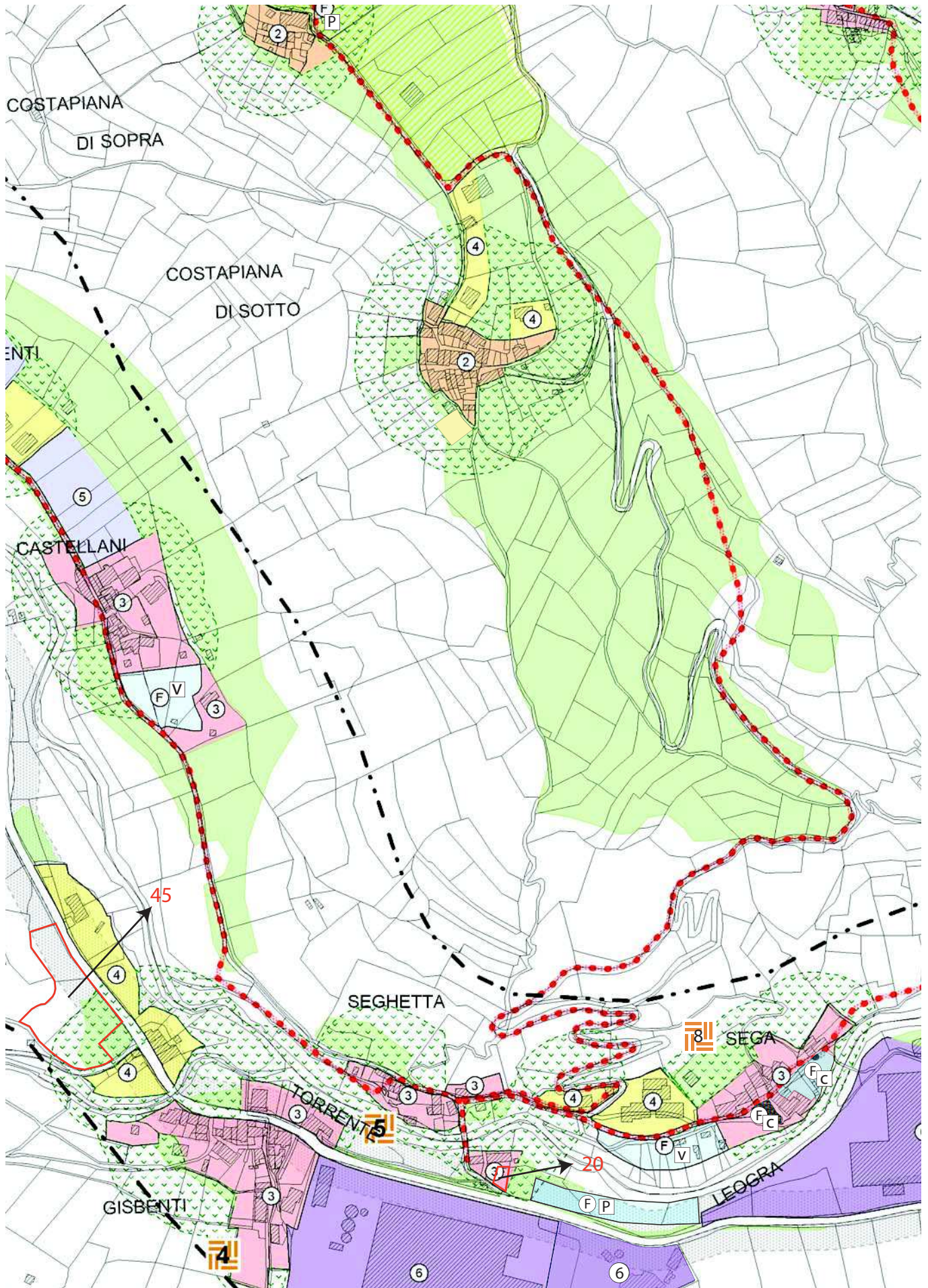






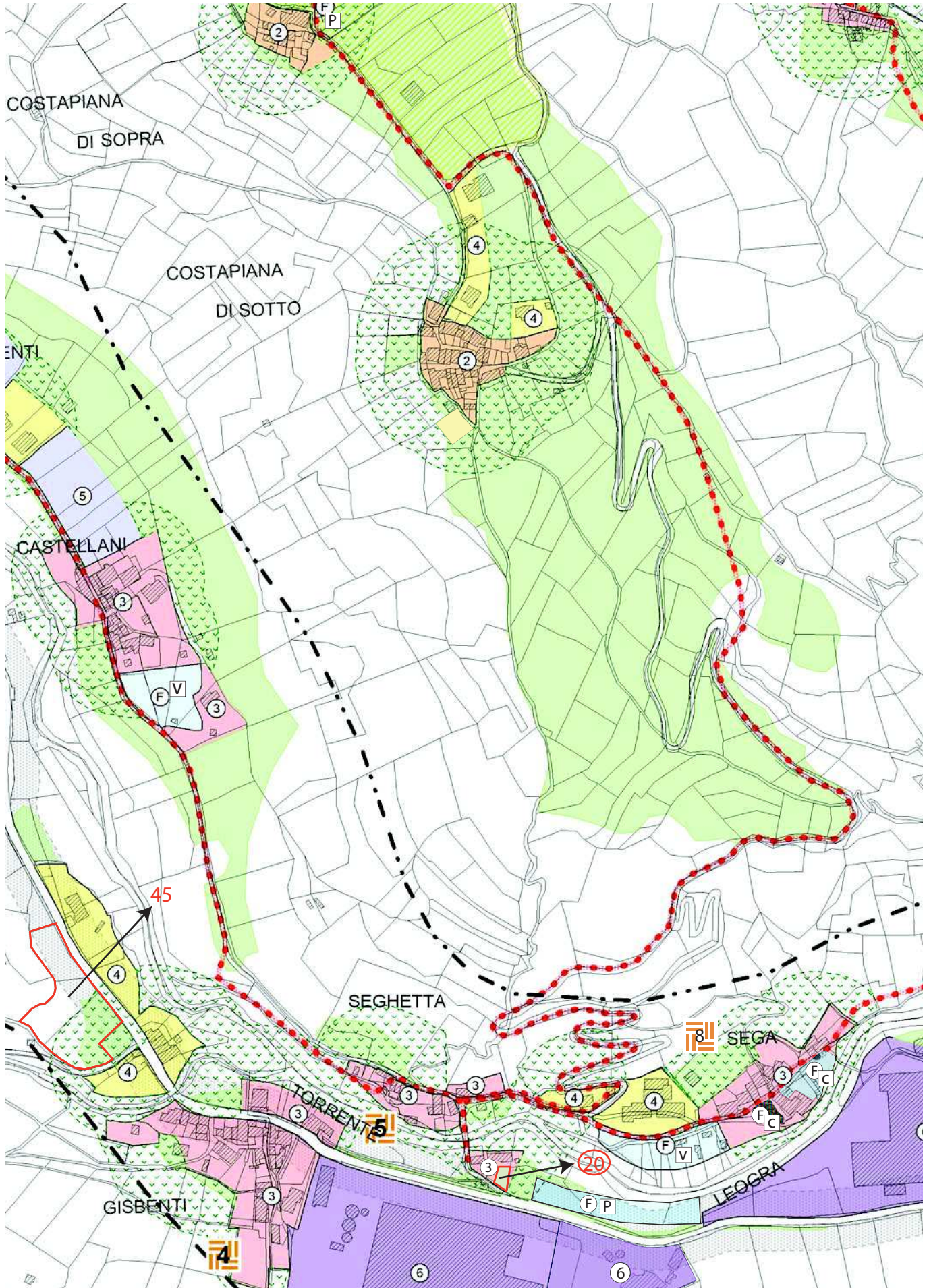




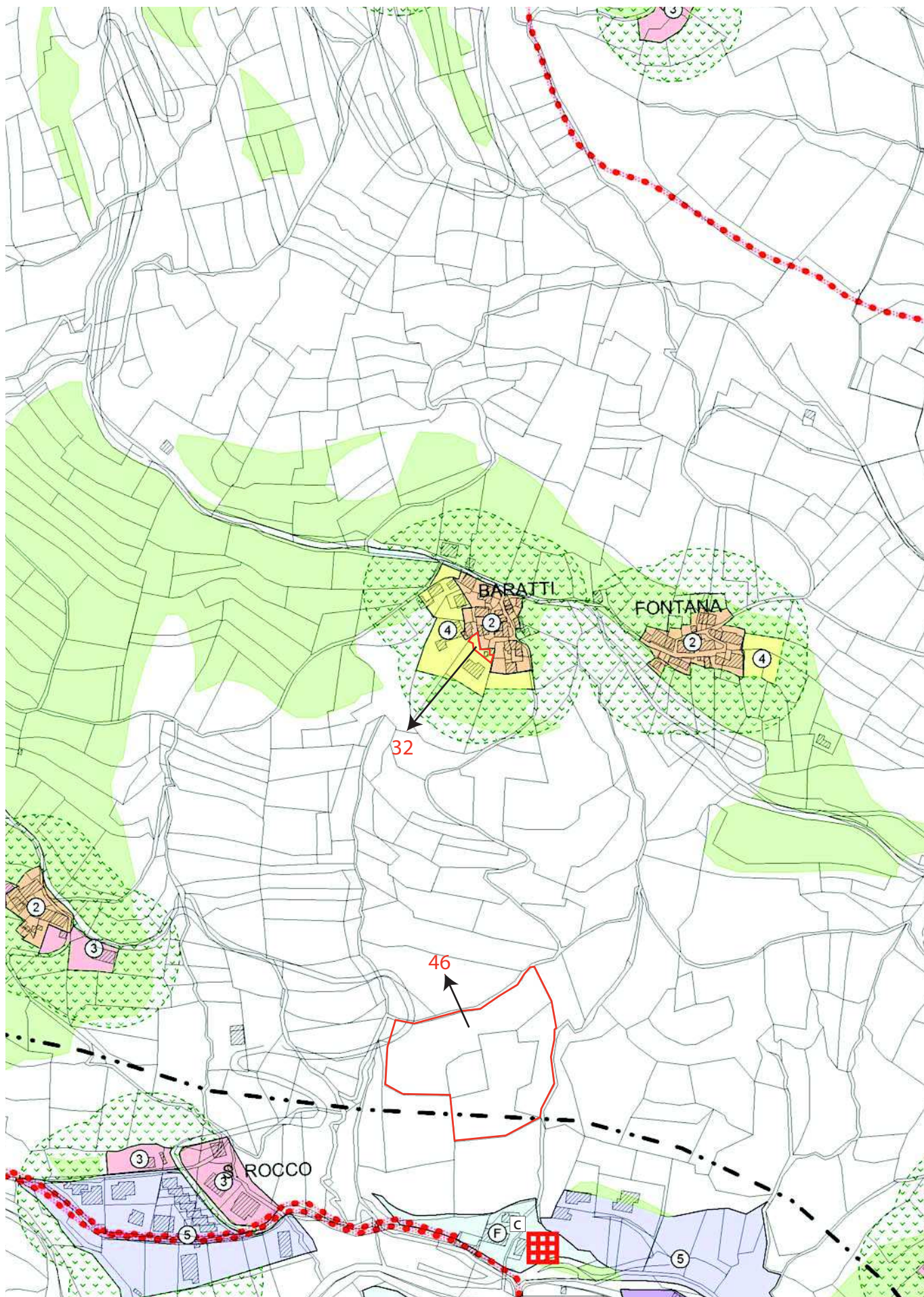




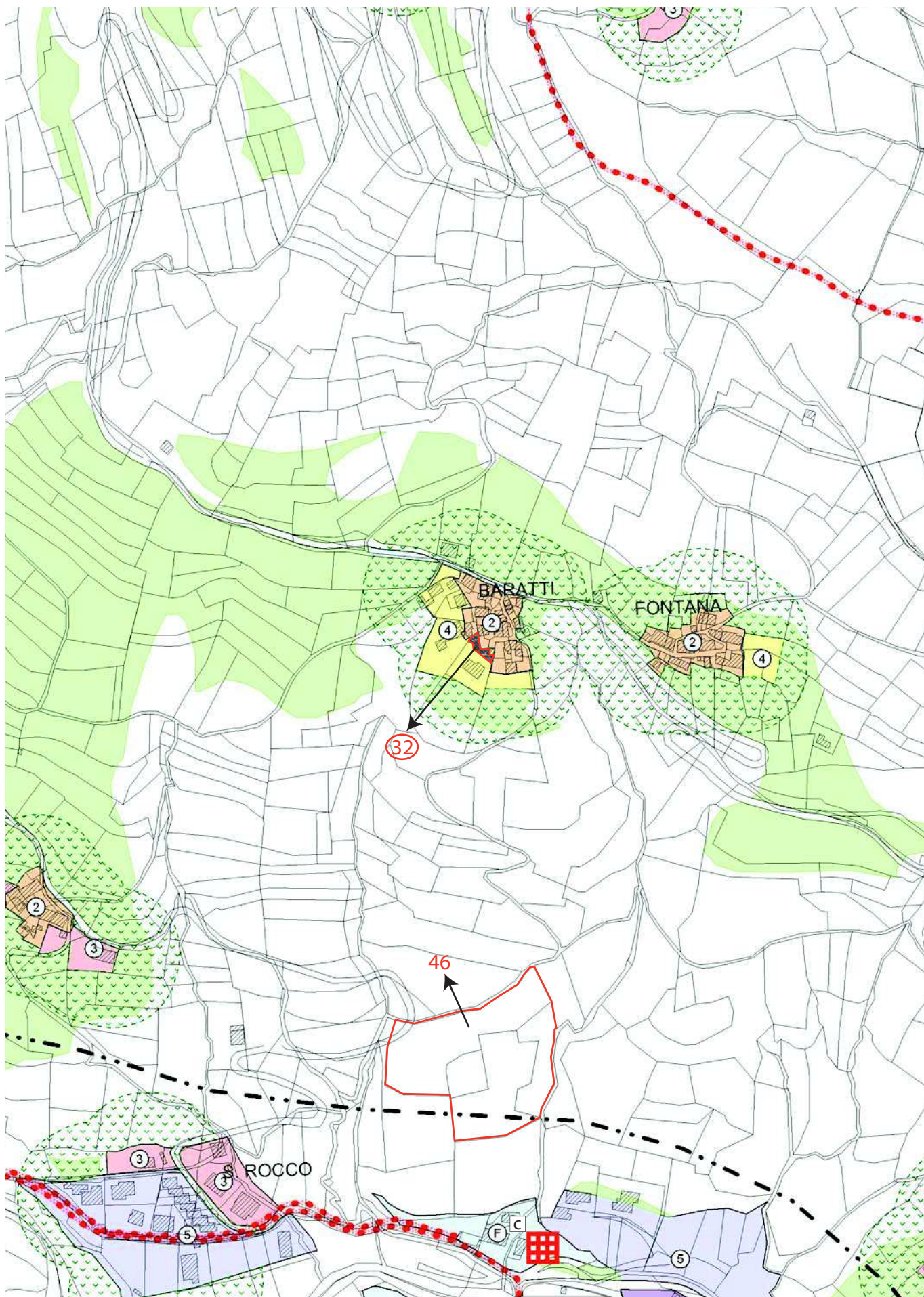
Zonizzazione - scala 1:4000  
Manifestazione di interesse n. 20 - 45



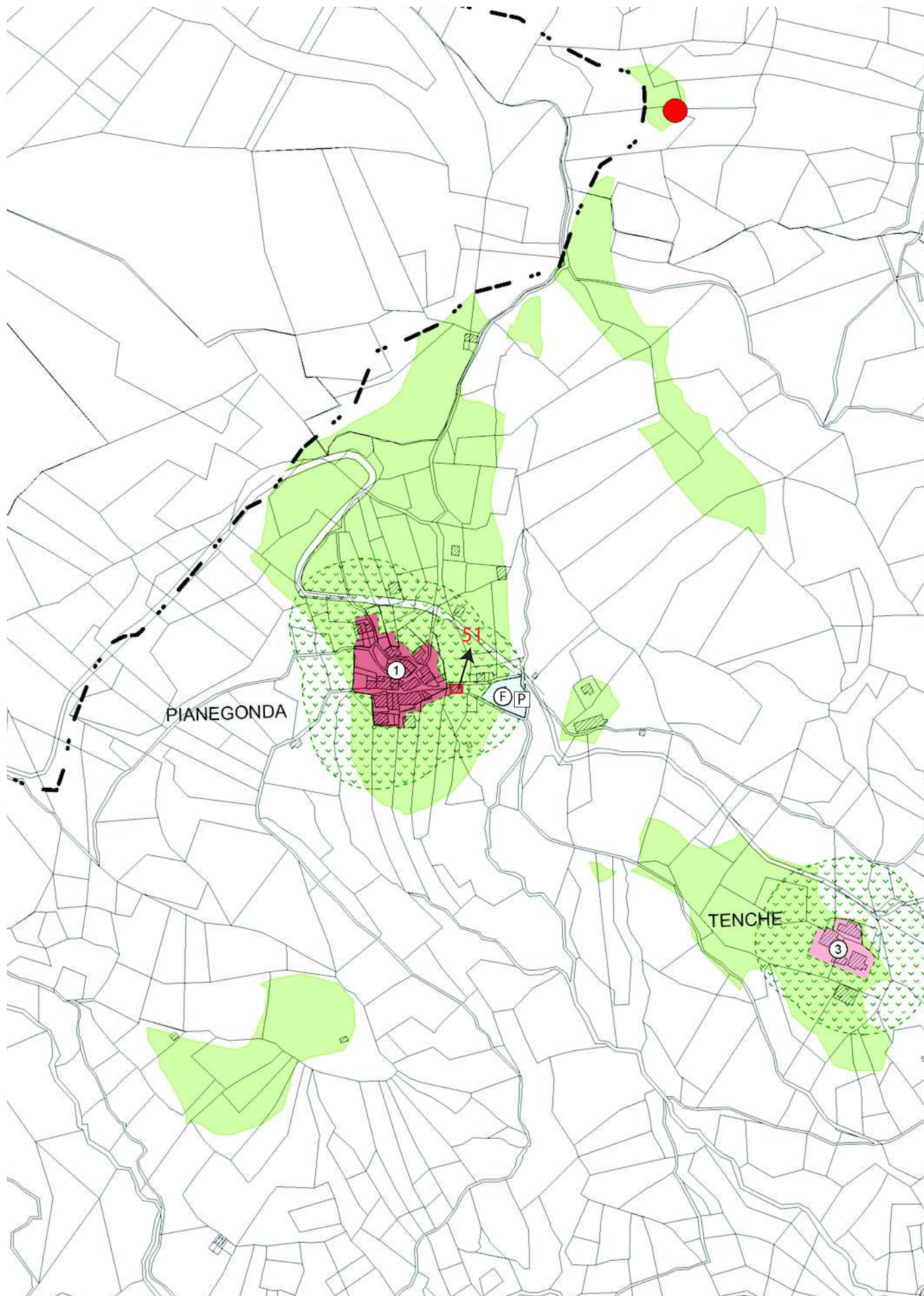






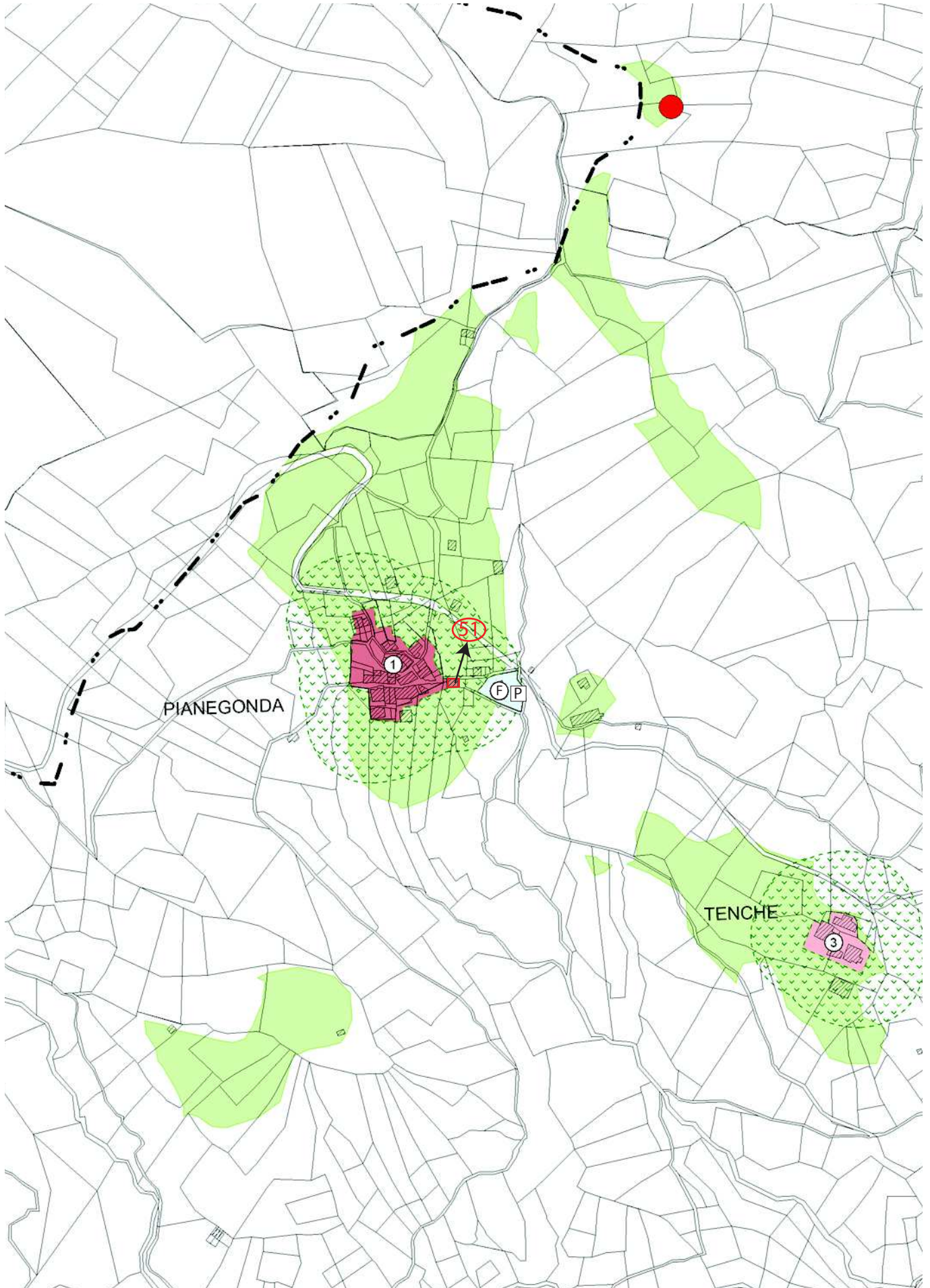




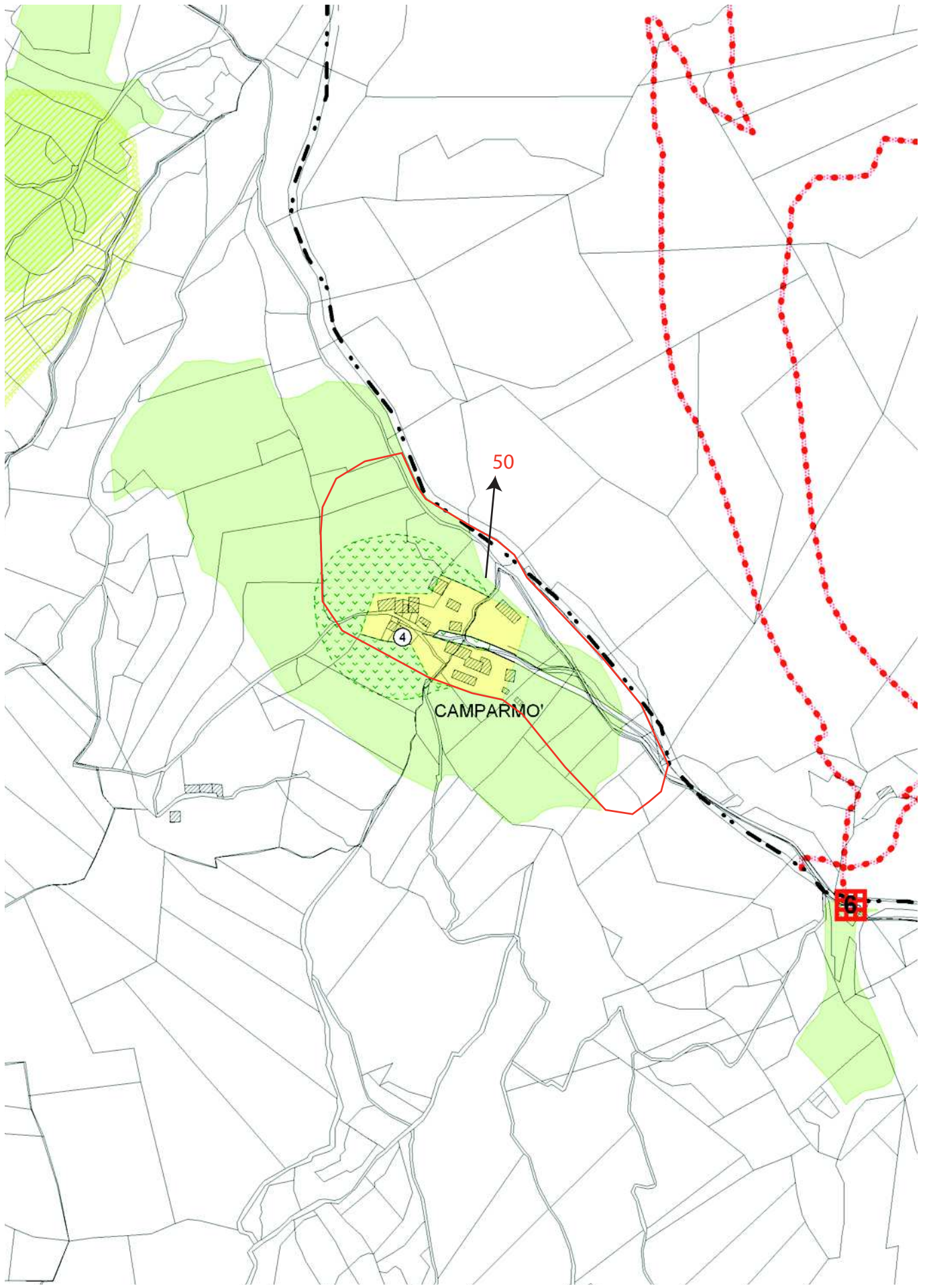




Zonizzazione - scala 1:4000  
Manifestazione di interesse 51

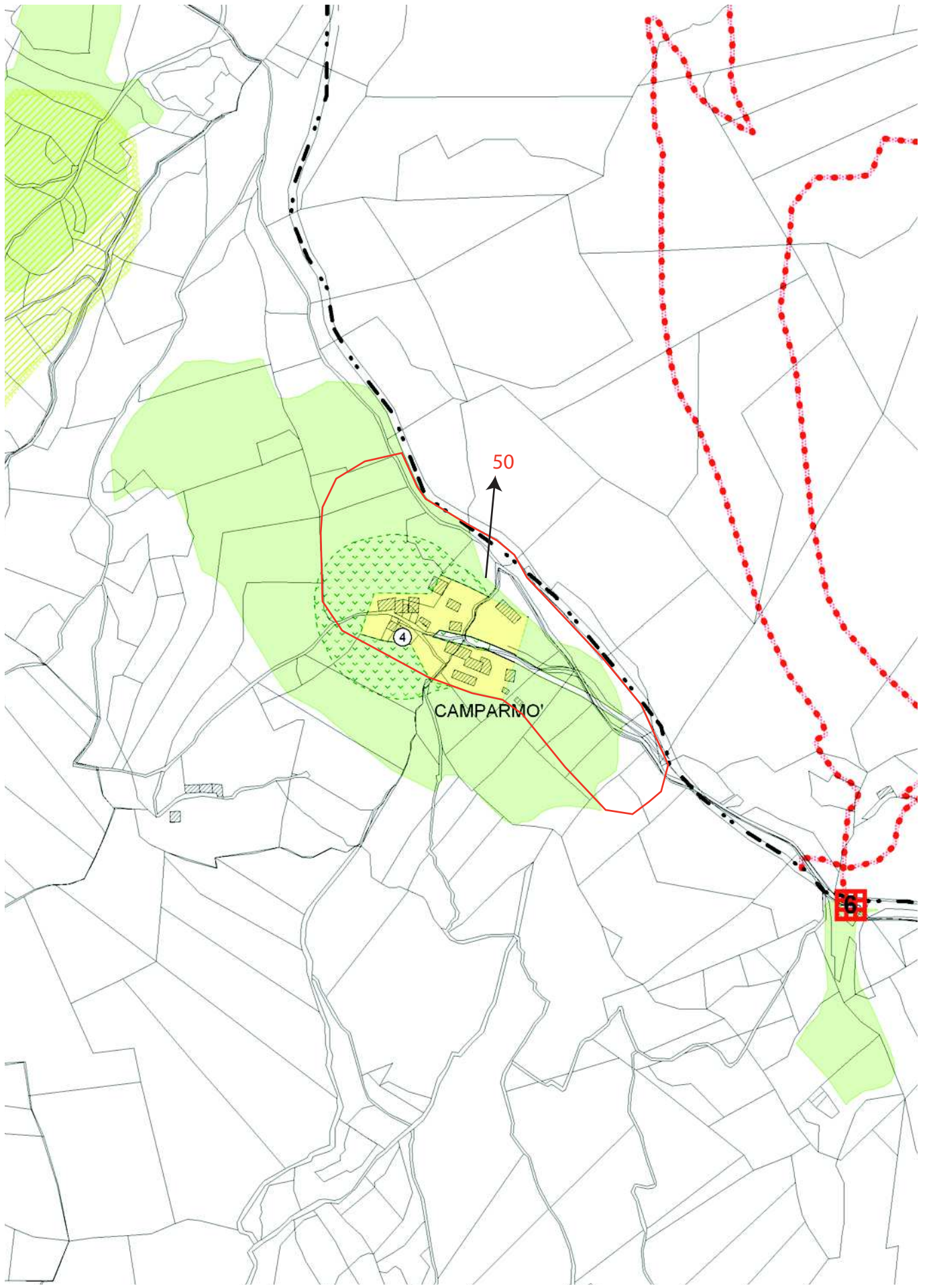








Zonizzazione - scala 1:4000  
Manifestazione di interesse n. 50





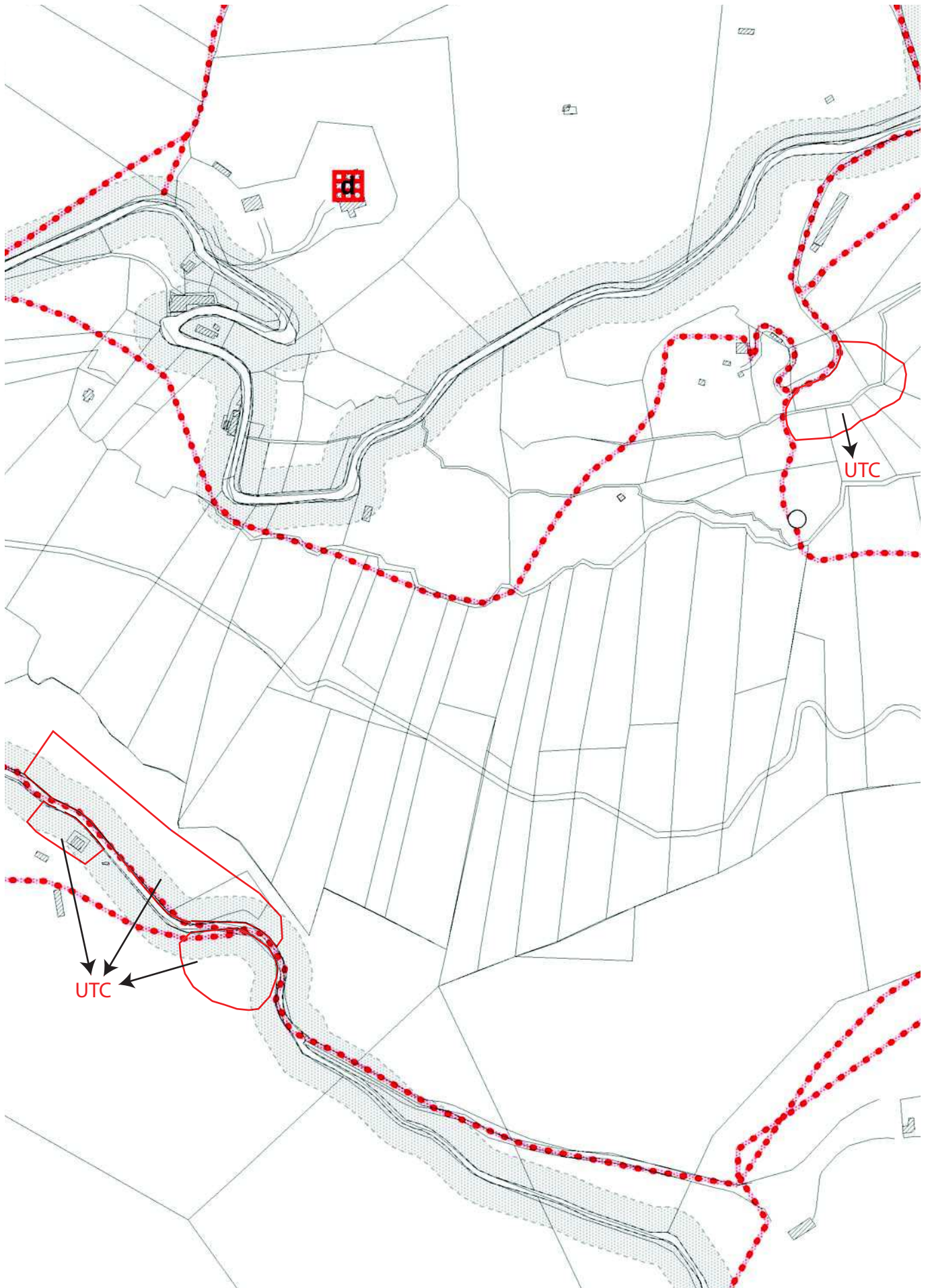




Zonizzazione - scala 1:4000  
Manifestazione di interesse UTC

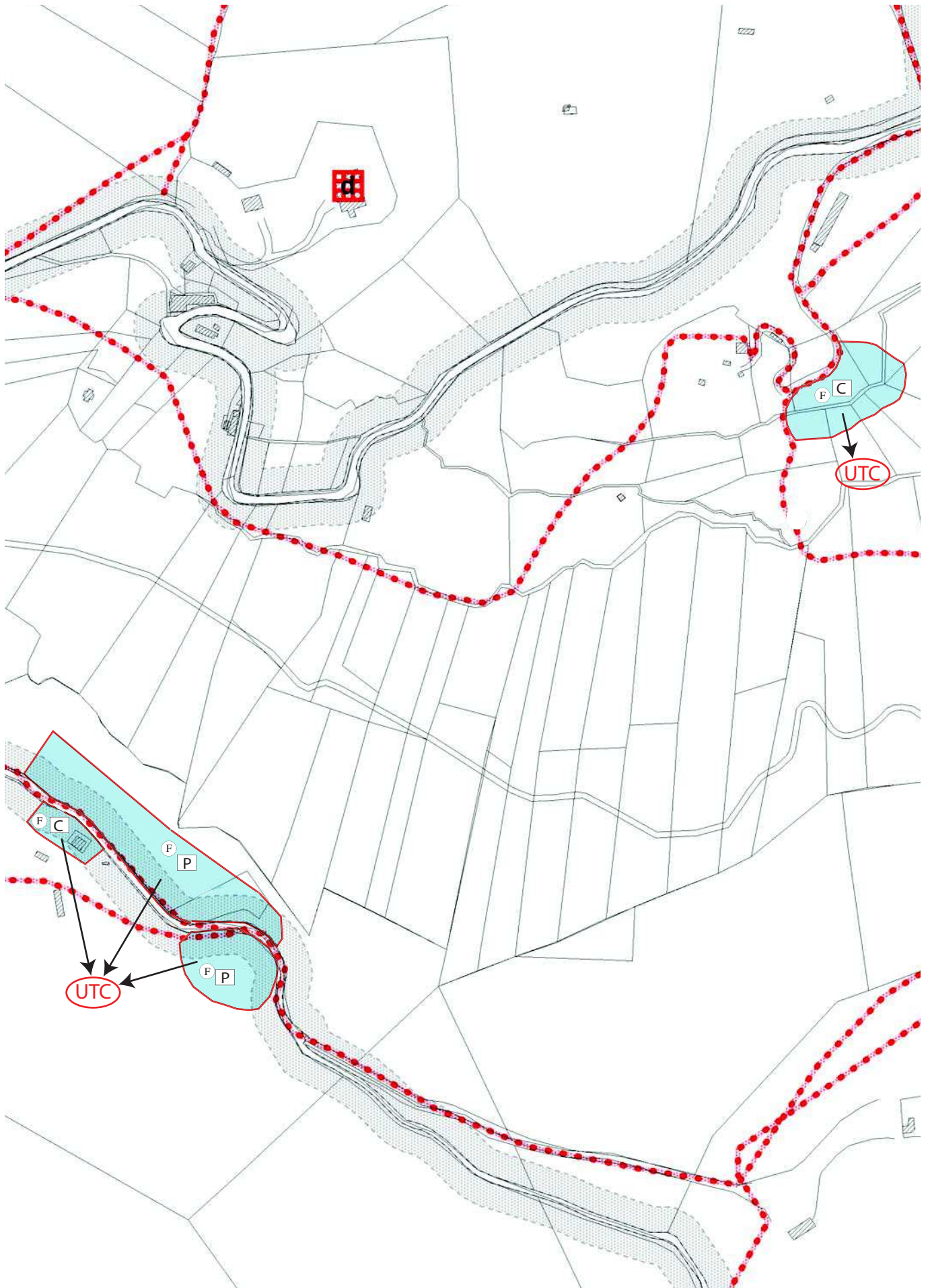




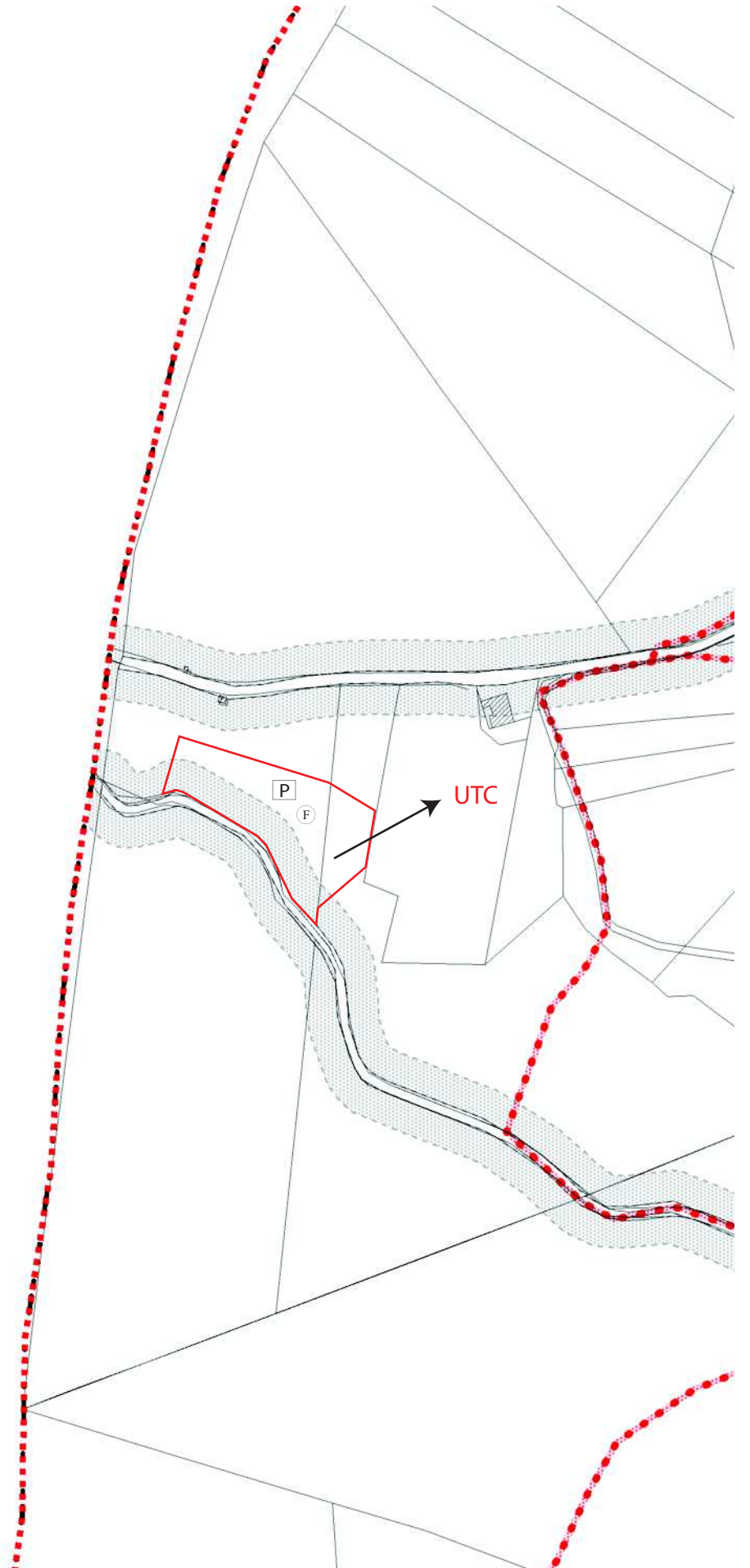




Zonizzazione - scala 1:4000  
Manifestazione di interesse UTC

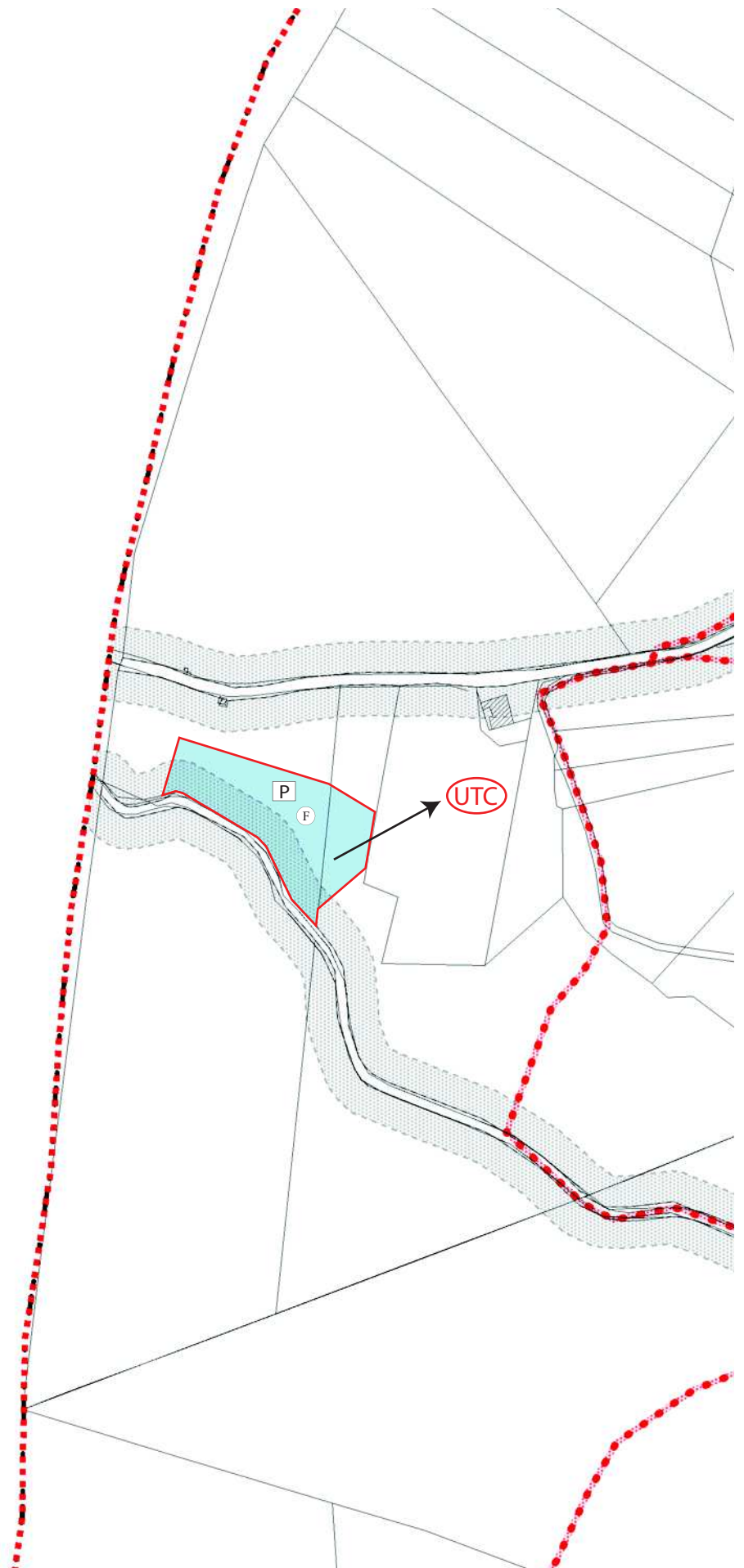








Zonizzazione - scala 1:4000  
Manifestazione di interesse UTC





# LEGENDA

# NTO

|   |   |                   |  |  |  |
|---|---|-------------------|--|--|--|
|    | Confine comunale  |                   |  |  |  |
|    | Tessuto Urbanistico di Tipo 1   | Art. 51 N.T.O.    |  |  |  |
|    | Tessuto Urbanistico di Tipo 2   | Art. 53 N.T.O.    |  |  |  |
|    | Tessuto Urbanistico di Tipo 3   | Art. 54 N.T.O.    |  |  |  |
|    | Tessuto Urbanistico di Tipo 4   | Art. 55 N.T.O.    |  |  |  |
|    | Tessuto Urbanistico di Tipo 5   | Art. 56 N.T.O.    |  |  |  |
|    | Tessuto Urbanistico di Tipo 6   | Art. 58 N.T.O.    |  |  |  |
|    | Tessuto Urbanistico di Tipo 7   | Art. 59 N.T.O.    |  |  |  |
|  | Tessuto Urbanistico di Tipo 8   | Art. 60 N.T.O.    |  |  |  |
|  | Aree servizi - F<br>I -istruzione<br>C -interesse comune<br>V -verde<br>S -sport<br>P -parcheggio | Art. 50 N.T.O.    |  |  |  |
|  | Area di non attuazione  |                   |  |  |  |
|  | ATO - Ambito Territoriale Omogeneo  |                   |  |  |  |
|  | Area agricola   | Art. 61 N.T.O.    |  |  |  |
|  | Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola                                   | Art. 64 N.T.O.    |  |  |  |
|     | Aree prative  | Art. 87 N.T.O.    |  |  |  |
|     | Conti visuali e relativa fascia di rispetto   |                   |  |  |  |
|     | Sentieri naturalistici e relativa fascia di rispetto  | Art. 90 N.T.O.    |  |  |  |
|     | Percorsi pedonali di progetto   |                   |  |  |  |
|     | Ecocentro   |                   |  |  |  |
|     | Ruderi  | Art. 66 N.T.O.    |  |  |  |
|     | Fabbricati ex mirali  | Art. 65 N.T.O.    |  |  |  |
|     | Beni storici della grande guerra  | Art. 85 N.T.O.    |  |  |  |
|     | Edifici di valore testimoniale  | Art. 86 N.T.O.    |  |  |  |
|   | Archeologia industriale   | Art. 84 N.T.O.    |  |  |  |
|   | Rispetto stradale   | Art. 72/80 N.T.O. |  |  |  |
|   | Verde privato   | Art. 72 N.T.O.    |  |  |  |
|   | Richiesta accolta o parzialmente accolta  |                   |  |  |  |
|   | Richiesta non accolta o accolta con il precedente PI  |                   |  |  |  |



## **ART. 3 BIS CREDITO EDILIZIO E DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

### **CREDITO EDILIZIO**

Ai sensi di quanto previsto dal P.A.T. in attuazione dell'art. 36 della L.R. 11/2004, il P.I., nel contesto degli obiettivi e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, individua gli interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale che determinano un credito edilizio, ovvero una qualità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dallo stesso P.I.

Sono oggetto di credito edilizio:

- le opere incongrue, realizzate all'interno delle aree oggetto di vincolo e tutela da parte delle normative nazionale, regionale e comunale;
- gli elementi di degrado, immobili in contrasto, con i caratteri ambientali e paesaggistici, superfetazioni edilizie, opere di carattere precario, manufatti che inibiscono percezione e comprensione dello spazio aperto;
- riordino della zona agricola, edifici dimessi, fabbricati con destinazioni diverse da quelle consentite nel territorio rurale, strutture agricole di carattere intensivo.

Il Consiglio Comunale può individuare ulteriori immobili cui applicare il credito edilizio aggiuntivi a quelli individuati dal P.I., nel rispetto delle sopraccitate fattispecie;

Gli interventi di credito edilizio devono comportare il recupero e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale, delle aree coinvolte.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione delle norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non danno luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Il credito edilizio si attua mediante la demolizione e ricostruzione di volumi e superfici. Il credito acquista efficacia dal momento della demolizione del fabbricato interessato. La demolizione e la ricostruzione del nuovo volume deve avvenire all'interno del medesimo procedimento autorizzativo. Il recupero del credito può avvenire in sito previa analisi di valutazione ambientale positiva.

Crediti edilizi che interessino volumetrie residenziali superiori a 2000 mc o superfici produttive o agricole superiori a 2500 mq sono subordinati a PUA.

| TIPOLOGIA   | % DI UTILIZZO | ZONA DI RICOSTRUZIONE             |
|---|---------------|-----------------------------------|
| Da annesso rurale ad annesso rurale                       | 100%          | Zona agricola                     |
| Da produttivo a residenziale                              | 50%           | Zona con tessuto urbanistico 4, 5 |
| Da produttivo a produttivo                                | 100%          | Compatibile P.I.                  |
| Edifici nelle fasce di rispetto per infrastrutture viarie | 100%          | Compatibile P.I.                  |

### **CONTRIBUTO STRAORDINARIO**



Con la modifica all'art. 16 del DPR 380/2001 introdotta dalla L 164/2014 è stato fissato nel 50% del plusvalore determinato dalla variazione urbanistica la quota minima spettante all'amministrazione come "contributo straordinario". Tale principio viene assunto come indicatore della quota perequativa.

Ogni anno, in base ai valori del mercato delle aree edificabili, la quota perequativa da cedere al comune – sotto forma di aree, opere o monetizzata – viene così determinata:

$$\text{quota perequativa} = \frac{\text{valore in €/mq dell'area determinatosi con la variazione urbanistica introdotta dal Piano} - \text{valore in €/mq dell'area prima della variazione urbanistica}}{2}$$

La determinazione del valore di mercato deve tenere conto dello stato di fatto e di diritto delle aree e dei manufatti e dei costi di realizzazione.

Non sono soggetti alla corresponsione del contributo straordinario gli interventi residenziali di limitate dimensioni (ampliamento di edifici esistenti, cambi d'uso di edifici non funzionali al fondo o nuovi edifici limitatamente alla realizzazione di una singola unità edilizia) non solo perché il plusvalore generato dal Piano non è significativo, ma soprattutto perché l'Amministrazione comunale ha inteso perseguire l'interesse pubblico attraverso una politica che favorisca la residenza stabile e contrasti l'esodo degli abitanti. Le ripercussioni positive derivanti dall'avere un territorio abitato, quindi presidiato e mantenuto sono state valutate più rilevanti della mera e non sostanziale contribuzione alla realizzazione delle opere pubbliche

Nel caso di interventi diversi dalla residenza o di entità superiore l'Amministrazione potrà, attraverso lo strumento dell'accordo pubblico/privato, concordare l'entità del contributo straordinario tenendo conto delle indicazioni riportate nel presente articolo.

Lo stesso contributo potrà essere monetizzato oppure potrà essere convertito in realizzazione di opere di urbanizzazione, oppure in cessione di aree che l'Amministrazione ritiene utile acquisire.

Le aree cedute a seguito di perequazione o compensazione sono destinate ad accogliere:

- crediti edilizi;
- opere ad uso pubblico;
- dotazioni urbanistiche;
- edilizia residenziale pubblica;
- altri interventi finalizzati alla attuazione delle previsioni del PI o del programma delle opere pubbliche.

Qualora un intervento sia soggetto alla corresponsione del contributo straordinario, questo dovrà essere messo a disposizione dell'Amministrazione Comunale al momento di approvazione del Piano degli Interventi che ha introdotto la trasformazione, oppure lo stesso accordo pubblico/privato potrà stabilire tempi e modalità diversi da garantirsi tramite fidejussione.



## **ART. 61 AREA AGRICOLA**

Trattasi delle zone a prevalente destinazione agricola all'interno delle quali sono consentiti gli interventi previsti dagli art. 43/44/45 della L.R.11/04 e successive integrazioni e modificazioni.

Nella zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole produttive.

La costruzione di nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti di quelli esistenti, dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente tenendo conto dell'orografia circostante, delle situazioni di soleggiamento, sulle quali è basato lo sviluppo dell'agglomerato.

### **Modalità d'intervento e parametri edificatori per le residenze**

|   |           |    |         |
|---|-----------|----|---------|
| Distanza dai confini: H/2 con minimo di   | D.C. min. | m. | 5,00    |
| Distanza tra fabbricati residenziali: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di  | D.F.min   | m. | 10,00   |
| Distanza dagli allevamenti intensivi e non di altre aziende secondo quanto previsto dalla vigente normativa L.R. 11/04  |           |    |         |
| Altezza massima dei fabbricati: come altezza dei fabbricati circostanti, intendendosi per fabbricati circostanti quelli esistenti nei lotti finitimi o in aderenza, comunque non superiore a; |           | m. | 10,00   |
| Numero massimo di piani fuori terra   | N.P. max  | n. | 3 piani |
| Numero minimo di piani fuori terra  | N.P. min. | n. | 2 piani |

### **Modalità d'intervento e parametri edificatori per le strutture agricole- produttive**

|   |           |    |       |
|---|-----------|----|-------|
| Distanza minima dai confini aziendali:<br>da elevarsi a ml. 10,00 per le stalle   | D.C. min. | m. | 5,00  |
| Distanza da altri fabbricati<br>o in aderenza   | D.F.min   | m. | 10,00 |
| Distanza delle "stalle" e "concimaie" dai fabbricati<br>residenziali non afferenti l'aggregato abitativo  |           | m. | 30,00 |
| Altezza massima dei fabbricati: come altezza dei<br>fabbricati circostanti, intendendosi per fabbricati<br>circostanti quelli esistenti nei lotti finitimi o in aderenza e<br>comunque di altezza di: | H.max     | m. | 7,50  |

Le distanze minime da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono quelle stabilite dall'art.26 del Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" in attuazione dell'Art. 16 Cod. Str. E successive modifiche e integrazioni.

La realizzazione di serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra viene equiparata a tutti gli effetti alla realizzazione delle strutture agricole- produttive sopraccitate.

La realizzazione di serre stagionali prive di strutture murarie (telaio leggero-plastica, legno, alluminio e simili, rivestimento trasparente morbido in tessuto o nylon ed altezza netta della struttura della copertura non superiore a ml 2,50) possono essere installate senza l'obbligo di titolo autorizzativo purché volte esclusivamente alla protezione o forzatura delle



coltivazioni e con un indice di copertura massimo pari all' 80% della superficie del fondo.

Per i fabbricati residenziali esistenti in zona agricola sono sempre ammessi gli interventi previsti dall'art. 3 lett. a ) b) c) d) del D.P.R. 380/01 oltre a quanto previsto dalla vigente normativa in tema di edificazioni agricole e all'art. 59 delle presenti N.T.O.

E' sempre assentibile l'ampliamento delle case di abitazione in zona agricola fino ad un massimo di 800 mc. compreso l'esistente, a prescindere dagli aspetti legati alla titolarità del proprietario **anche se non si tratta di imprenditore agricolo a titolo principale.**

E' ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati con struttura in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo in conformità con quanto disciplinato dall'art.44 comma 5ter della LR n.11/2004. Tali manufatti potranno avere una superficie coperta massima di ~~20~~25 mq e un'altezza massima di m.2,40. Dovranno inoltre fare riferimento a un fondo di almeno mq.3.000.



## **ART. 64 AREE IDONEE PER GLI INTERVENTI DIRETTI AL RIORDINO DELLA ZONA AGRICOLA**

All'interno di tali aree sono ammesse esclusivamente trasformazioni territoriali che non comportino modifiche sostanziali dello stato dei luoghi escludendo in ogni caso la realizzazione di nuove edificazioni.

Sono ammessi per gli edifici esistenti anche residenziali gli interventi previsti dall' art. 3 commi a) b) c) d) e art. 10 comma c) del D.P.R. 380/01 ed il cambio di destinazione d' uso fino a 300 mc. di cui il precedente art. 61. Sono inoltre ammessi tutti gli interventi di miglioramento fondiario e la realizzazione delle strade silvopastorali subordinata alla verifica della zona oggetto di intervento in base al Piano della Viabilità Silvo- Pastorale redatto dalla Comunità Montana Leogra Timonchio. In relazione a quest'ultimo, ed in considerazione della sua pubblicazione datata si prescinde dalle prescrizioni in esso contenute relativamente alle pendenze delle strade silvopastorali. Relativamente alla realizzazione o sistemazione di strade silvopastorali si ritiene di chiedere la relazione geologica per movimenti terra pari ad oltre 500 mc. o lunghezza pari a oltre 300,00 ml. fatti salvi casi particolari che verranno di volta in volta valutati dalla C.E.C.

E' data la possibilità di concedere ai proprietari di terreni agricoli la posa in opera di strutture stagionali atte a contenere un limitato numero di capi di bestiame al fine di garantire la conservazione delle aree prative del territorio, fino all' esistenza dell'attività.

Tali strutture dovranno avere dimensioni massime pari a mq 15,00 con altezza media pari ad un max di 2,40 essere realizzate con struttura in legno e copertura in lamiera grecata tinta testa di moro previa richiesta di Permesso di Costruire e autorizzazione della competente ULSS per territorio. Le stesse strutture dovranno mantenere la distanza di 5,00 ml dalle strade comunali o vicinali, 5,00 ml dai confini e 20,00 ml dai fabbricati e dovrà essere indicato il numero dei capi che si intendono custodire.

Tali ricoveri possono essere richiesti sia dal titolare dell' attività che dal proprietario del terreno sul quale sorge l' allevamento. In caso di soggetti diversi la superficie ci cui sopra può essere sommata.

Anche per i fabbricati residenziali esistenti ricadenti in area agricola è ammessa la costruzione o la ristrutturazione, per ogni unità abitativa ed in ogni tessuto urbanistico, di un annesso di limitate dimensioni (max. m. 2,50x3,50 di base e m. 2,60 di altezza massima), da adibire a legnaia o a deposito attrezzi, purché siano rispettati i caratteri tipologici usuali e impiegati materiali tipici del luogo. Potrà essere valutata caso per caso la conformazione della pianta dell'annesso fatta salva la superficie massima indicata (8,75 mq) indipendentemente dalle misure planimetriche. Le stesse strutture dovranno mantenere la distanza di 5,00 ml. dalle strade comunali o vicinali, 5,00 ml. dai confini.

E' ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati con struttura in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo in conformità con quanto disciplinato dall'art.44 comma 5ter della LR n.11/2004. Tali manufatti potranno avere una superficie coperta massima di 25 mq e un'altezza massima di m.2,40. Dovranno inoltre fare riferimento a un fondo di almeno mq.3.000.

All'interno di tale area sono ammesse le opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante ai predetti strumenti.



**ART. 72 INTERVENTI IN FREGIO ALLE STRADE PROVINCIALI INTERNE AI CENTRI ABITATI E NELLE ZONE A VERDE PRIVATO**

La sopraelevazione di fabbricati o manufatti prospicienti le strade provinciali all'interno dei centri abitati è consentita solo nel caso in cui non si vengano a creare situazioni di intralcio alla visibilità e viabilità stradale. Nel caso di nuove recinzioni o sistemazione delle esistenti le stesse dovranno essere arretrate dalla banchina stradale per una profondità pari a ml. 1,50.

Nelle zone a verde privato individuate dal PI non sono ammesse nuove costruzioni, tali zone sono da considerarsi come priva di edificabilità, quindi non producono alcun diritto edificatorio.



## **ART. 85 BENI STORICI DELLA GRANDE GUERRA**

Trattasi di opere minori e manufatti di pregevole importanza della Grande Guerra presenti nel territorio Comunale che costituiscono elementi di testimonianza del patrimonio lasciato dal periodo bellico tali opere sono assoggettate alla normativa di tutela e valorizzazione prevista dalla Legge n. 78 del 07 marzo 2001 e sono le seguenti:

- La strada delle 52 Gallerie del Pasubio
- Strada del Monte Alba
- Strada degli Scarubbi
- Strada del Re
- L' Ossario del Pasubio
- Il Fortino denominato " La Tagliata "
- Il Forte Maso
- Portale della galleria situata sul Monte Alba
- Fontana sita in località Prà
- Monumento ai Caduti di loc. Vallortigara

Per consentire la valorizzazione e la fruizione del patrimonio storico e paesaggistico legato alla Grande Guerra sono indicati nelle planimetrie del PI alcuni ambiti da destinare a parcheggio. Tali ambiti hanno la funzione di conseguire gli obiettivi di cui alla citata Legge 78/01 inoltre attuano quanto indicato dal PTRC adottato con DGR 372/09 che stabilisce gli obiettivi e gli indirizzi di qualità paesaggistica con particolare riguardo all'ambito 11 che comprende il territorio di Valli del Pasubio.

I parcheggi dovranno essere realizzati con materiali drenanti, essere inseriti nel contesto e potranno ospitare, oltre alla sosta dei mezzi, piccole attrezzature per il ristoro e l'informazione turistica, sempre realizzate con materiali e forme adeguati ai luoghi preferibilmente con strutture leggere e con una superficie coperta massima di 20 mq. Tali strutture potranno essere posizionate anche lungo percorsi di visita e culturali indipendentemente dalla presenza dei parcheggi.

La realizzazione dei parcheggi e relative strutture accessorie è soggetta a verifica di assoggettabilità alla VinCa.