

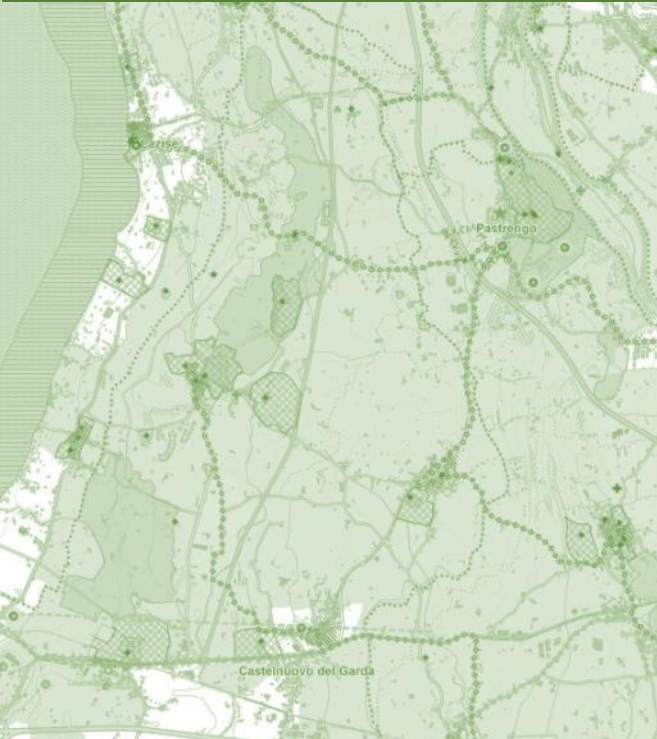


Comune di  
**Cavaion Veronese**

## PIANO DEGLI INTERVENTI Seconda fase

Adottato con DCC n.  
Approvato con DCC n.

# Elaborato 3 **NORME TECNICHE OPERATIVE**



SINDACO  
Sabrina Tramonte

UFFICIO DI PIANO  
Andrea Alban  
Adriana Banterla

PROGETTISTA  
Giulio Saturni



Ottobre 2018

**INDICE****TITOLO I – DISPOSIZIONI, DEFINIZIONI E NORME GENERALI**

ART. 1	RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE	PAG. 5
ART. 2	CONTENUTI E FINALITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	PAG. 5
ART. 3	ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	PAG. 6
ART. 4	VALORE PRESCRITTIVO DEGLI ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	PAG. 6
ART. 5	VERIFICA DELLE DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI, DELLE FUNZIONI E DEI SERVIZI	PAG. 6
ART. 6	DURATA ED EFFICACIA DEL P.I.	PAG. 7
ART. 7	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E LORO CONTENUTI	PAG. 7
ART. 8	ELABORATI E PROCEDURE DEI PIANI ATTUATIVI	PAG. 7
ART. 9	IL COMPARTO URBANISTICO	PAG. 8
ART. 10	RAPPORTO P.A.T. – P.I. – P.U.A.	
	CRITERI E LIMITI PER LA MODIFICA DEI PERIMETRI DEI P.U.A. (ARTT. 19 E 20 L.R. 11/2004)	PAG. 8
ART. 11	OPERE DI URBANIZZAZIONE	PAG. 8
ART. 12	NORME SPECIFICHE SULLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO FABBISOGNO DI STANDARDS	PAG. 9
ART. 13	DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEGLI STRUMENTI ATTUATIVI	PAG. 11
ART. 14	DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI	PAG. 12
ART. 15	DISTANZE DA CONFINI E DA FABBRICATI	PAG. 16
ART. 16	ALTRI INDICATORI (NORME GRAFICHE)	PAG. 17
ART. 17	DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ	PAG. 18
ART. 18	RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE – RECINZIONI	PAG. 19
ART. 19	NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE	PAG. 20
ART. 20	ATTIVITÀ FUORI ZONA	PAG. 21

**TITOLO II – VINCOLI – FASCE DI RISPETTO – INVARIANTI – FRAGILITÀ – RETE ECOLOGICA**

ART. 21	VINCOLI / GENERALITÀ	PAG. 22
ART. 22	VINCOLO PAESAGGISTICO – D. Lgs. 42/2004	PAG. 22
ART. 23	VINCOLO PAESAGGISTICO – D. Lgs. 42/2004 – CORSI D'ACQUA	PAG. 23
ART. 24	VINCOLO A DESTINAZIONE FORESTALE	PAG. 24
ART. 25	VINCOLO ARCHEOLOGICO E MONUMENTALE – D. Lgs. 42/2004	PAG. 24
ART. 26	VILLE VENETE	PAG. 25
ART. 27	VINCOLO IDROGEOLOGICO – FORESTALE – R. D. L. 3267 30.12.1923	PAG. 26
ART. 28	VINCOLO SISMICO – O.P.C.M. 3274/2003 e s.m.i.	PAG. 26
ART. 29	RETE NATURA 2000 – SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA	PAG. 26
ART. 30	P.T.R.C. – AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE	
	P.T.R.C. – AMBITI DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI	PAG. 28
ART. 31	PIANO AREA GARDA BALDO	PAG. 28
ART. 32	SERVITÙ IDRAULICA – R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904	PAG. 29
ART. 33	ZONA DI TUTELA FLUVIALE – ART. 41 L.R. 11/2004	PAG. 29
ART. 34	ELETTRODOTTI / FASCE DI RISPETTO	PAG. 30
ART. 35	GASDOTTI / FASCE DI RISPETTO – D.M. DEL 24/11/1984	PAG. 31
ART. 36	CIMITERI / FASCE DI RISPETTO – T.U. LEGGI SANITARIE – R.D. 1265/1934 e L. 166/2002	PAG. 31
ART. 37	IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO	PAG. 32
ART. 38	POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE / FASCE DI RISPETTO	PAG. 34
ART. 39	AREE NON IDONEE	PAG. 34
ART. 40	AREE DI FRANA	PAG. 35
ART. 41	AREE A DISSESTO IDRAULICO	PAG. 35
ART. 42	AREE DI RISPETTO GEOLOGICO CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI	PAG. 35
ART. 43	VIABILITÀ / FASCE DI RISPETTO – D. Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992	PAG. 35
ART. 44	ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI / FASCE DI RISPETTO	PAG. 37
ART. 45	TERRE AD USO CIVICO	PAG. 39
ART. 46	CRESTE DI DISPLUVIO	PAG. 39
ART. 47	ORLI DI SCARPATA	PAG. 39
ART. 48	SIEPI E FILARI ALBERATI	PAG. 39
ART. 49	AMBITI DELLE COLLINE STADIALI DI CAVAION	PAG. 40
ART. 50	ZONA UMIDA	PAG. 40
ART. 51	ICONEMA – VALLE DEL TASSO E MADONNA DEL LEVAI	PAG. 41
ART. 52	COMPONENTI STORICHE – TAGLIAPOGGIO	PAG. 41
ART. 53	SORGENTI	PAG. 41
ART. 54	CORRIDOIO ECOLOGICO	PAG. 42
ART. 55	AREA DI CONNESSIONE NATURALISTICA	PAG. 42
ART. 56	ISOLA AD ELEVATA NATURALITÀ	PAG. 43
<b>TITOLO III – TERRITORIO AGRICOLO</b>		
ART. 57	TERRITORIO AGRICOLO	PAG. 44
ART. 58	CARATTERISTICHE ED INDICAZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI	PAG. 47

ART. 59	ALLEVAMENTI ZOOTECNICI NON INTENSIVI E STRUTTURE AGRICOLE PRODUTTIVE	PAG. 48
ART. 60	STRUTTURE PER LO STOCCAGGIO DEI RIFIUTI ZOOTECNICI	PAG. 48
ART. 61	DISMISSIONE DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI	PAG. 49
ART. 62	AMBITI DELLE AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI	PAG. 49
ART. 63	EDIFICI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	PAG. 49
ART. 64	NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO	PAG. 50
ART. 65	AMBITO PER LA SOSTA ATTREZZATA E PER L'OSPITALITÀ IN CAMPAGNA CANTINE/OLEIFICI/STRUTTURE PER LA PROMOZIONE E VENDITA DI PRODOTTI AGRICOLI TIPICI LOCALI STRUTTURE PER ATTIVITÀ DIDATTICO/CULTURALI/MUSEALI	PAG. 52
ART. 66	ATTIVITÀ AGRITURISTICA	PAG. 52
ART. 67	Z.T.O. "E" – NUCLEI RURALI CON VALORE STORICO-AMBIENTALE	PAG. 52
<b>TITOLO IV – IL SISTEMA INSEDIATIVO</b>		
ART. 68	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	PAG. 53
ART. 69	ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O. A, B, C)	PAG. 53
ART. 70	Z.T.O. "A": NUCLEI DI ANTICA ORIGINE	PAG. 54
ART. 71	Z.T.O. "A": DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI E/O PRESCRITTI	PAG. 55
ART. 72	Z.T.O. "A": NORME PARTICOLARI PER I CENTRI STORICI	PAG. 60
ART. 73	Z.T.O. "B" - ZONE DI ATTUALE URBANIZZAZIONE RESIDENZIALE (O DI COMPLETAMENTO)	PAG. 61
ART. 74	Z.T.O. "C1 SPECIALI" - ZONE DI ATTUALE URBANIZZAZIONE (O DI COMPLETAMENTO) CON CARATTERI PARTICOLARI	PAG. 63
ART. 75	Z.T.O. "C1" - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE INTEGRATIVA	PAG. 64
ART. 76	Z.T.O. "C2" - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE NUOVA	PAG. 64
ART. 77	ZONE DI DEGRADO (RESIDENZIALI)	PAG. 66
ART. 78	ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE, COMMERCIALI E TURISTICHE	PAG. 68
ART. 79	Z.T.O. "D1c" – ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO	PAG. 69
ART. 80	Z.T.O. "D1e" – ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE	PAG. 70
ART. 81	Z.T.O. "D2" – INDUSTRIE ISOLATE	PAG. 72
ART. 82	Z.T.O. "D3" – ZONE COMMERCIALI-DIREZIONALI	PAG. 72
ART. 83	Z.T.O. "D4c" – ZONE PER AGGREGAZIONI TURISTICO-ALBERGHIERE, DI COMPLETAMENTO	PAG. 74
ART. 84	Z.T.O. "D4e" – ZONE PER AGGREGAZIONI TURISTICO-ALBERGHIERE, DI ESPANSIONE	PAG. 76
ART. 85	Z.T.O. "D5" – VILLAGGI TURISTICI ESISTENTI	PAG. 77
ART. 86	ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE	PAG. 78
ART. 87	Z.T.O. "F - a1)" – ZONE PER L'ISTRUZIONE PRIMARIA	PAG. 78
ART. 88	Z.T.O. "F - a2)" – ZONE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE	PAG. 78
ART. 89	Z.T.O. "F - b1)" – ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	PAG. 79
ART. 90	Z.T.O. "F - b2)" – ZONE PER ATTREZZATURE, SERVIZI E IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE	PAG. 80
ART. 91	Z.T.O. "F - c1)" – ZONE ATTREZZATE A PARCO-GIOCO-SPORT	PAG. 81
ART. 92	Z.T.O. "F - c2)" – A) PARCHI NATURALI E B) PARCHI RICREATIVI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE	PAG. 82
ART. 93	Z.T.O. "F - d)"= P – ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI	PAG. 83
ART. 94	ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ	PAG. 84
ART. 95	ZONE A TUTELA SPECIALE: PUNTI DI BELVEDERE E TRATTI PANORAMICI	PAG. 89
ART. 96	ZONE A VERDE PRIVATO	PAG. 90
ART. 97	AMBITO DI PERTINENZA DEL COMPLESSO DI VILLA CORDEVIGO	PAG. 90
ART. 98	AMBITI DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO – ART. 6 L.R. 11/2004	PAG. 90
ART. 99	AREE/INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE	PAG. 90
<b>TITOLO V – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE</b>		
ART. 100	PEREQUAZIONE URBANISTICA	PAG. 92
ART. 101	CREDITO EDILIZIO	PAG. 92
ART. 102	COMPENSAZIONE URBANISTICA	PAG. 93
ART. 103	SOSTENIBILITÀ EDILIZIA E REGOLAMENTO ENERGETICO DISPOSIZIONI PER L'EDILIZIA ECO-SOSTENIBILE ED IL RISPARMIO DELLA RISORSA IDRICA	PAG. 94
ART. 104	MISURE DI INCENTIVAZIONE ALLA SOSTENIBILITÀ EDILIZIA	PAG. 95
ART. 105	REGOLE PER IL BUON COSTRUIRE	PAG. 96
ART. 106	COMPATIBILITÀ IDRAULICA	PAG. 97
ART. 107	NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE URBANE	PAG. 102
ART. 108	NORME DI ATTENZIONE AMBIENTALE	PAG. 102
ART. 109	NORME GENERALI PER IL DISEGNO URBANO	PAG. 102
ART. 110	CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI - FORMALI	PAG. 104
ART. 111	MURATURE ESTERNE	PAG. 104
ART. 112	APERTURE	PAG. 104
ART. 113	COPERTURE	PAG. 105
ART. 114	GRONDE	PAG. 105
ART. 115	AGGETTI	PAG. 105
ART. 116	PAESAGGIO URBANO	PAG. 106
ART. 117	PAVIMENTAZIONI ESTERNE	PAG. 107
ART. 118	REALIZZAZIONI EDILIZIE LUNGO I CORSI D'ACQUA	PAG. 107

**TITOLO VI – NORME TRANSITORIE**

ART. 119	MISURE DI SALVAGUARDIA	PAG. 107
ART. 120	SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE	PAG. 108
ART. 121	INAMMISSIBILITÀ DI DEROGHE	PAG. 108
ART. 122	COMPENSAZIONE AMBIENTALE DELLE AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE	PAG. 108
ART. 123	PIANO DI MONITORAGGIO	PAG. 109

## TITOLO I – DISPOSIZIONI, DEFINIZIONI E NORME GENERALI

### ART. 1 RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Cavaion V.se si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con D.G.R. n. 972 del 17.06.2014;
- Piano degli Interventi (P.I.).

Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente e la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.).

Si richiamano, oltre alle presenti N.T.O., anche le leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto; in particolare la L.R. 11/2004 e s.m.i.

Le azioni progettuali regolamentate dal P.I. si interfacciano inoltre con i contenuti del Regolamento Edilizio che indica le disposizioni (definizioni e modalità costruttive dell'edificazione garantendo il rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi).

### ART. 2 CONTENUTI E FINALITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il P.I. è diretto a:

- a. salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
- b. riordinare e riqualificare la struttura insediativa;
- c. migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.

Il Piano degli Interventi (P.I.) costituisce, insieme al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.).

Le presenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.) sono intese a disciplinare, in tutto il territorio Comunale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Il P.I. è subordinato alle direttive e regole del P.A.T. e rappresenta un approfondimento dello stesso. In caso di discordanza tra i due strumenti urbanistici prevale la norma del P.A.T. ed il P.I. dovrà essere pertanto oggetto di specifica variante.

Il P.I., secondo quanto indicato all'art. 17 della L.R. n. 11/2004 in coerenza e in attuazione con il P.A.T. sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) L.R. 11/2004;
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A.;
- c) definire i parametri per l'individuazione delle varianti ai P.U.A. di cui all'art. 20, comma 14 L.R. 11/2004;
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;

- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e s.m.i., da realizzare o riqualificare;
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui (art. 36 L.R. 11/2004) e l'utilizzo di eventuali compensazioni (art. 37 L.R. 11/2004);
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli artt. 40, 41 e 43 della L.R. 11/2004;
- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;
- l) definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n.1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765":
  - nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di P.U.A. planivolumetrici;
  - nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

Il presente primo P.I. comporta la conferma delle aree di espansione residenziale e produttiva previste nel P.R.G. non ancora attuate e l'individuazione di ambiti di accordo pubblico/privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 subordinati a specifiche Schede accordo oltre ai Vincoli e Fasce di rispetto derivanti dal P.A.T.

### **ART. 3 ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Gli elaborati del P.I. si compongono di:

- Elaborato Tav. 1 – Intero territorio Comunale (scala 1:5.000)
- Elaborato Tav. 2a – 2b – 2c – Stralci territorio Comunale (scala 1:2.000)
- Elaborato 3: Norme Tecniche Operative
- Elaborato 4: Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale
- Elaborato 5: Fascicolo "Schede Accordi" art. 6 LR 11/2004
- Elaborato 6: Registro dei Crediti
- Elaborato 7: Relazione tecnica
- Elaborato 13.4.a / b / c / d / e: Centri Storici (Z.T.O. A)
- Elaborati Agromico-ambientali con verifica consumo S.A.U. disponibile ed elaborati di verifica della compatibilità idraulica degli interventi

### **ART. 4 VALORE PRESCRITTIVO DEGLI ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

La disciplina del P.I. è definita dall'insieme delle prescrizioni contenute negli elaborati prescrittivi di cui al precedente articolo delle presenti norme.

Nell'eventuale contrasto tra elaborato del P.I. sc. 1:5.000 ed elaborati del P.I. sc. 1:2.000, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata di P.I. sc. 1:2.000.

### **ART. 5 VERIFICA DELLE DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI, DELLE FUNZIONI E DEI SERVIZI**

Nel rispetto di quanto stabilito nel P.A.T., il Piano degli Interventi comporta la verifica delle dimensioni volumetriche, delle funzioni e dei servizi per ogni A.T.O. del territorio comunale.

Il dimensionamento complessivo previsto dal P.I. viene monitorato dal Comune, come riconosciuto al successivo art. 6, fino al soddisfacimento dei limiti massimi ammessi dal P.A.T. Il superamento di tali limiti, verificabile a seguito attuazione delle trasformazioni, renderà obbligatoria specifica variante di adeguamento del P.A.T. ai sensi della L.R. 11/2004.

#### **ART. 6 DURATA ED EFFICACIA DEL P.I.**

Il Piano degli Interventi, congiuntamente al P.A.T., sostituisce ogni altro strumento urbanistico di carattere generale vigente.

Il Piano degli Interventi perde la sua efficacia dopo 5 anni dell'avviso dell'avvenuta approvazione. I piani attuativi approvati al momento dell'entrata in vigore del P.I. mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza fatto salvo quanto previsto al comma successivo, i piani stessi possono essere adeguati, su richiesta degli interessati, alle norme contenute nella presente normativa.

In ogni caso restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali o da altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

Il P.I. si riferisce al quinquennio, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a interventi con volumi puntuali, ad accordi pubblico privati fatte salve specifiche prescrizioni, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

In particolare, ai sensi dell'art. 18, comma VII, della L.R. 11/2004, dopo 5 anni dalla data di approvazione del P.I., qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi previsti, decade la previsione urbanistica.

In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al P.I. essere riconfermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T.; le aree oggetto di decadenza che non siano riconfermate si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 della L.R. 11/2004.

#### **ART. 7 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E LORO CONTENUTI**

I Piani Urbanistici Attuativi sono gli strumenti urbanistici che danno attuazione alle previsioni del P.I. nelle aree di espansione indicate, evidenziando qualità e carattere degli edifici e delle aree pubbliche, procedure e tempi di attuazione degli interventi e conseguenti obblighi convenzionali, tra privati e l'Amministrazione Comunale ed altri Enti pubblici che fossero coinvolti, a garanzia della loro corretta esecuzione.

I piani attuativi sono disciplinati dalla L.R. 11/2004 che ne stabilisce la loro suddivisione in:

- Piani particolareggiati (art. 13 L. 1150/1942);
- Piani di lottizzazione (art. 28 L. 1150/1942);
- Piani per l'edilizia economica e popolare (L. 167/1962);
- Piani per gli insediamenti produttivi (art. 27 L. 865/1971);
- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 28 L. 457/1978);
- Piano ambientale (L.R. 40/1984);
- Programma integrato (L. 179/1992);
- Programmi di recupero urbano (L. 493/1993).

#### **ART. 8 ELABORATI E PROCEDURE DEI PIANI ATTUATIVI**

Gli interventi nelle aree di espansione individuate nel presente P.I. con obbligo di Piano Attuativo sono subordinati all'approvazione degli stessi nel rispetto dei contenuti e del procedimento di

formazione definiti dagli artt. 19 e 20 della L.R. 11/2004, integrati con quanto previsto al successivo art. 104 (Sostenibilità edilizia e Regolamento energetico) delle presenti N.T.O.

**Gli elaborati del P.U.A.**, oltre a quelli previsti dall'art. 19 della L.R. 11/2004 **devono essere integrati** da:

- elaborato di ricognizione della dotazione delle aree a servizi (verde e parcheggio) del contesto insediativo contermine l'area d'intervento.

Gli interventi nelle aree di espansione soggette a P.U.A. in base ad accordi pubblico/privato (art. 6 L.R. 11/2004) sono disciplinati nel fascicolo "Schede accordo".

Il P.I. indica gli ambiti di espansione nei quali sono stati convenzionati piani attuativi; in tali ambiti si applicano le norme del Piano attuativo vigente.

#### **ART. 9 IL COMPARTO URBANISTICO**

La formazione del comparto urbanistico è stabilito dall' art. 21 della L.R. 11/2004.

#### **ART. 10 RAPPORTO P.A.T. – P.I. – P.U.A.**

##### **CRITERI E LIMITI PER LA MODIFICA DEI PERIMETRI DEI P.U.A. (ARTT. 19 E 20 L.R. 11/2004)**

Rispetto al perimetro delle aree di espansione assoggettate a P.U.A. nel Piano degli Interventi, in sede attuativa di tali aree, i relativi P.U.A. possono prevedere modificazioni del loro perimetro e della loro superficie entro il limite massimo del 10% della sua estensione e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture, dei servizi o per una più razionale organizzazione dell'area, purché nel rispetto della capacità insediativa stabilita dallo stesso e senza riduzione delle superfici per servizi e, se P.U.A. di iniziativa pubblica anche modificazioni dei parametri insediativi stabiliti dal P.I. per l'area di intervento con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni indici stereometrici quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- il rapporto massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- l'altezza massima degli edifici e numero di piani;
- altri parametri definiti dal P.I.

Per ulteriore flessibilità degli interventi, in attuazione di accordo pubblico/privato, i P.U.A. possono prevedere modificazioni del perimetro degli A.T.O. del P.A.T. e modificazioni alle destinazioni delle aree rientranti nelle modificazioni di perimetro dell'A.T.O., fermo restando il rispetto degli originari limiti dimensionali dell'A.T.O. stesso e il riconoscimento al comune di un contributo di sostenibilità dell'intervento in opere compensative e/o monetizzazione.

#### **ART. 11 OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite all'art. 16, comma 7e e seguenti del D.P.R. 380/2001, in osservanza degli atti d'indirizzo della L.R. 11/2004 sono così definite dal P.I.:

##### **Primaria**

- a) strade
- 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 multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni



- i) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista **idraulico**<sup>1</sup> e **geologico**<sup>2</sup> dei terreni
- j) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni raccordi e svincoli stradali
- k) barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto fonoassorbente)
- l) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio
- m) piazzole di sosta per gli autobus
- n) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole)
- o) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione)
- p) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane

### **Secondaria**

- a) l'istruzione
- b) l'assistenza, i servizi sociali e sanitari
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile
- d) le attività culturali, associative e politiche
- e) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche
- f) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi
- g) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extra urbani
- h) gli elementi di riqualificazione urbana

Negli interventi di nuova edificazione il rilascio del Permesso di Costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione; le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scomputo dei relativi oneri concessori, ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37 della LR n.11/2004.

I P.U.A. relativi alle aree di trasformazione per nuovi insediamenti devono contenere la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma precedente.

### **ART. 12 NORME SPECIFICHE SULLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO FABBISOGNO DI STANDARDS**

Le destinazioni d'uso previste dal Piano degli Interventi sono:

- residenziale
- commerciale
- direzionale
- produttiva (industria/artigianato/commerciale/agroindustriale)
- turistico-ricettiva
- pubbliche o di interesse pubblico
- agricole

In particolare, per la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento, con l'esclusione di quanto specificatamente indicato nelle "Schede Accordo" e degli interventi diretti, è prescritto il reperimento del fabbisogno di standards secondo le quantità espresse nelle seguenti tabelle:

<sup>1</sup> per esempio: utilizzo di pavimentazioni drenanti su sottofondo permeabile per i parcheggi, aree verdi conformate in modo tale da massimizzare la capacità di invaso e laminazione; creazione di invasi compensativi; manufatti di controllo delle portate delle acque meteoriche; ecc.

<sup>2</sup> per esempio: rilevati e valli artificiali; paramassi, opera di difesa fluviale (briglie e muri di contenimento laterale)

**STANDARDS PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI**

Art. 31 comma 3a - LR 11/2004:

**30 mq./ab.**

Ripartiti:

Attrezzature di interesse comune

Attrezzature per l'istruzione

Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport

Secondari: 4,5 mq./ab.\*

Secondari: 4,5 mq./ab. \*

Primari: 5 mq./ab.

Secondari: 11 mq./ab. \*

Primari: 5 mq./ab.

Parcheggi

**NB: le aree a parcheggi devono essere realizzate con pavimentazione drenante ed essere dotate di schermature arboree, piantumazioni ed arredo urbano****\* Monetizzabili****STANDARDS PER DESTINAZIONI PRODUTTIVE**

Art. 31 comma 3b - LR 11/2004:

**10 mq. ogni 100 mq. di superficie delle singole zone da ripartirsi tra verde e parcheggi in percentuali corrispondenti alle esigenze insediative della zona e alle richieste dell'Amministrazione Comunale.**

Ripartizione:

Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport

Parcheggi

Massimo 50% \*

Minimo 50% \*

**NB: le aree a parcheggi devono essere realizzate con pavimentazione drenante ed essere dotate di isole a verde, schermature arboree, piantumazioni ed arredo urbano****\* Con possibilità di monetizzazione max del 50% delle aree****STANDARDS PER DESTINAZIONI COMMERCIALI/DIREZIONALI**

Art. 31 comma 3c - LR 11/2004:

**100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento**

Parcheggi

**NB: le aree a parcheggi devono essere realizzate con pavimentazione drenante ed essere dotate di isole a verde, schermature arboree, piantumazioni ed arredo urbano**

100% \*

**\* Non monetizzabile****STANDARDS PER DESTINAZIONI TURISTICHE**

Art. 31 comma 3d - LR 11/2004:

**15 mq. ogni 100 mc.**

Ripartiti:

Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport

Parcheggi

30% **Possibilità di monetizzazione**70% **Non monetizzabile**

Art. 31 comma 3d - LR 11/2004:

**10 mq. ogni 100 mq., nel caso di insediamenti all'aperto**

Ripartiti:

Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport

Parcheggi

20% **Possibilità di monetizzazione**80% **Non monetizzabile****NB: le aree a parcheggi devono essere realizzate con pavimentazione drenante ed essere dotate di isole a verde, schermature arboree, piantumazioni ed arredo urbano**

Per la quantificazione delle aree a standards nelle aree di espansione residenziale, il P.I., a seguito verifiche della dotazione minima prevista ai sensi della normativa vigente e delle quantità minime previste dal P.A.T., conferma il parametro di 150 mc di volume residenziale per abitante teorico.

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

In fase di interventi del P.I., diretto ed attuativo, valutando approfonditamente per zone territoriali omogenee e di espansione, le reali necessità territoriali, la dimensione degli insediamenti urbani e le esigenze della collettività, l'Amministrazione Comunale può prevedere ulteriori superfici da dedicare a standard (di tipo primario), soprattutto assimilando alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature finalizzate al miglioramento della qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche. Tale specificazione è necessaria per superare la logica della determinazione degli standard in funzione del mero calcolo quantitativo, indirizzandosi verso la realizzazione di servizi che effettivamente conseguano le finalità per i quali sono realizzati.

A garanzia della qualità degli interventi tali aree devono essere preferibilmente collegate in modo da assicurare concentrazione e raccordo.

Le aree a parcheggio devono essere sempre realizzate con pavimentazione drenante e dotate di isole a verde autoctone, schermature arboree, piantumazioni.

Le aree a verde devono essere sempre piantumate con essenze arboree autoctone e sistemate con elementi per gioco bambini e di arredo.

### **ART. 13 DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEGLI STRUMENTI ATTUATIVI**

In conformità all'art. 32 della L.R. 11/2004, il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei Piani Urbanistici Attuativi è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 46, comma 1, lettera b), L.R. 11/2004. Qualora all'interno del P.U.A. tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. 11/2004. Per le quantità delle aree monetizzabili si fa riferimento alla tabella art. 12 ed eventualmente a Delibere di Giunta che entrino nel merito della possibilità di monetizzazione.

I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma 2.

Qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 2.

I parcheggi per la sosta di relazione relativi alla destinazione d'uso commerciale possono essere reperiti all'interno degli edifici previsti o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.

Relativamente agli insediamenti residenziali nelle aree di loro pertinenza devono essere riservati ulteriori spazi per parcheggi privati nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione (L. 122/1989). Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con accorgimenti tecnico-distributivi e saranno di volta in volta subordinati alla prescritta concessione autorizzazione da parte del Dirigente Comunale preposto previo, ove necessario, Nulla-Osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Dovrà comunque essere sempre ricavato almeno un posto auto per ogni nuova unità abitativa o eventualmente monetizzato in caso di impossibilità del suo reperimento secondo gli importi stabiliti da apposita Delibera di Giunta.

#### **ART. 14 DEFINIZIONI UNIFORMI E DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI**

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle diverse zone del territorio comunale, come individuate nelle Tavole grafiche del P.I. (scala 1:5000 e 1:2000), nonché, per i centri storici ed altri casi particolari, dettagliate in scala maggiore, sono regolate da indici urbanistici ed edilizi stabiliti e applicati dalle norme specifiche di zona contenute nel Titolo IV delle presenti Norme di Attuazione definiti come segue.

#### **DEFINIZIONI UNIFORMI**

Per le definizioni uniformi si richiama l'Allegato A) alla DGR 1896/2017.

##### **1) Superficie territoriale (ST)**

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

##### **2) Superficie fondiaria (SF)**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

##### **3) Indice di edificabilità territoriale (IT)**

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

##### **4) Indice di edificabilità fondiaria (IF)**

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

##### **5) Carico urbanistico (CU)**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

##### **6) Dotazioni Territoriali (DT)**

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

##### **7) Sedime**

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

### **8) Superficie coperta (SCop)**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

*Per distinguere l'acronimo da quello di superficie complessiva, si propone convenzionalmente di utilizzare per la superficie coperta l'acronimo (SCop).*

### **9) Superficie permeabile (SP)**

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

### **10) Indice di permeabilità (IPT/IPF)**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (Indice di permeabilità territoriale IPT) o rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria (Indice di permeabilità fondiaria IPF).

### **11) Indice di copertura (IC)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

### **12) Superficie totale (STot)**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

*Per distinguere l'acronimo da quello di superficie territoriale, si propone convenzionalmente di utilizzare per la superficie totale l'acronimo (STot).*

### **13) Superficie lorda (SL)**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

### **14) Superficie utile (SU)**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

### **15) Superficie accessoria (SA)**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia dalla superficie utile.
- le cantine poste ai piani interrato, semiinterrato o al piano primo fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80 ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto ad una unità immobiliare e che presentino i requisiti per locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

- le parti comuni, quali i locali di servizio in genere, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, quali ballatoi o corridoi. Gli spazi di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

**16) Superficie complessiva (SC)**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria  
( $SC = SU + 60\%SA$ )

**17) Superficie calpestabile (SCal)**

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

*Per superficie calpestabile, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (SCal).*

**18) Sagoma**

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,5 m.

**19) Volume totale o volumetria complessiva (Vmax)**

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Per gli interventi di edilizia sostenibile finalizzati al contenimento del fabbisogno energetico viene ammessa la possibilità di scomputare i volumi tecnici e delle murature perimetrali, secondo i criteri, le modalità e le procedure previste dalla L.R. 09/03/2007, n. 4, e dalle successive linee guida. Gli interventi proposti per poter essere considerati meritevoli di essere promossi ai sensi della succitata L.R. n. 4/2007, ed in applicazione dell'allegato "B" alla D.G.R. n. 1579/2008, "Linee guida in materia di edilizia sostenibile"- devono totalizzare un punteggio complessivo NON INFERIORE a "+1".

**20) Piano fuori terra**

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

**21) Piano seminterrato**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

**22) Piano interrato**

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

**23) Sottotetto**

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

**24) Soppalco**

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

**25) Numero dei piani (NP)**

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

### **26) Altezza lorda (Hl)**

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

### **27) Altezza del fronte (Hf)**

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Le rientranze, rispetto all'involuppo del perimetro di gronda, individuano l'altezza dell'edificio qualora le stesse insistano per una lunghezza superiore al 50% del corrispondente prospetto. Gli attici in arretrato fino a ml. 3,00 dal filo esterno del muro di facciata vanno compresi nella misurazione. Gli attici in arretrato oltre ml. 3,00 su un fronte vanno presi in considerazione nella misurazione dell'altezza sugli altri fronti.

### **28) Altezza dell'edificio (H)**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

### **29) Altezza utile (Hu)**

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Le altezze interne dei locali in nuove costruzioni o ricostruzioni in sostituzione delle esistenti non possono essere inferiori a ml. 2,70 per i locali di abitazione, ai quali sono assimilati quelli per uffici privati studi professionali, compresi gli ambulatori medici, le attività di artigianato di servizio compatibili con le funzioni urbane ammesse all'interno di edifici ad uso residenziale, e a ml. 3,00 per i locali destinati ad attività commerciali, e ad attività artigianali assimilate, salvo il caso di singoli locali ad uso di laboratorio facenti parte della stessa abitazione dell'artigiano, i quali potranno avere l'altezza dei locali di abitazione.

La controsoffittatura ad altezza inferiore è ammessa nei locali destinati ad attività commerciali limitatamente al 25% della superficie dei locali. Sia nelle abitazioni che negli esercizi commerciali o pubblici i locali accessori come ripostigli, servizi igienici, corridoi e passaggi di servizio, depositi ecc., potranno avere altezza minima di ml. 2,40; le autorimesse per singoli edifici, interrate o fuori terra, anche ml. 2,10.

Nella ristrutturazione di edifici esistenti sono ammesse altezze inferiori ai minimi di cui sopra in caso di mantenimento delle strutture orizzontali esistenti e di continuità con le destinazioni d'uso in atto o originarie ancorché temporaneamente dismesse.

In caso di cambio di quota d'imposta delle strutture originarie è richiesto l'adeguamento alle altezze interne minime di cui sopra. In caso di cambio di destinazione d'uso, ossia di nuova immissione di attività, i locali per attività commerciali e assimilati dovranno avere l'altezza minima sopra stabilita.

Deroghe alle altezze minime sono previste nei centri e nuclei storici, per i quali si vedano i successivi artt. 71, 72 e 73 relativi alle Z.T.O. "A".

Per i fabbricati industriali l'altezza va misurata dalla quota della sede stradale (o del terreno naturale se diversa da quella stradale) sino all'imposta della struttura di copertura all'intradosso

delle travi portanti principali. Eventuali velette o coronamenti che superano la copertura vanno valutati soltanto sotto il profilo estetico.

### **30) Distanze (D)**

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.

### **31) Volume tecnico**

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

### **32) Edificio**

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

### **33) Edificio Unifamiliare**

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito a un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

### **34) Pertinenza**

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.

### **35) Balcone**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

### **36) Ballatoio**

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

### **37) Loggia/Loggiato**

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

### **38) Pensilina**

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

### **39) Portico/Porticato**

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

### **40) Terrazza**

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.



**41) Tettoia**

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

**42) Veranda**

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

A ulteriore specificazione delle definizioni uniformi di cui alla DGR 1896/2017, il PI introduce le seguenti definizioni:

**43) Ambito territoriale**

Per ambito territoriale si intende la porzione di suolo per la cui utilizzazione è richiesto preventivamente uno strumento urbanistico attuativo. L'ambito per i piani attuativi obbligatori è sempre precisato nello strumento generale mediante apposita delimitazione, che può comprendere una o più zone, anche a diversa destinazione, o parti di una o più zone.

Nelle norme specifiche di zona può essere ammesso lo stralcio con dimensioni minime prestabilite oppure lo stralcio funzionale: per stralcio funzionale deve intendersi una quota di area di estensione sufficiente per l'attuazione parziale delle finalità del P.I. relativamente a tutte le destinazioni previste, compresi dunque i servizi secondo gli standards applicati al tipo di zona per la parte dovuta. In questi casi l'Ambito si configura e si attua per successivi piani attuativi.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono modificare il perimetro dei rispettivi ambiti nella misura stabilita dal precedente art. 10.

**44) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)**

comprende le aree destinate a

- a) strade di distribuzione interne all'ambito di intervento (piano attuativo o lotto) ed allargamento di eventuali strade perimetrali esistenti che venga a ricadere nell'ambito del piano attuativo o nel lotto;
- b) spazi di sosta e parcheggio nella misura precisata all'art. 12 a seconda del tipo di zona;
- c) aree di verde attrezzato, nella misura precisata all'art. 12 a seconda del tipo di zona.

**45) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)**

secondo le quantità e le destinazioni precisate all'art. 12 a seconda del tipo di zona.

**46) Superficie minima di intervento o lotto minimo (SM)**

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per i singoli interventi edilizi. Per i piani attuativi stabilisce la misura minima dei lotti che possono essere predisposti per l'edificazione; per gli interventi edilizi diretti stabilisce la misura minima dei lotti per nuove edificazioni (esclusi gli ampliamenti di edifici esistenti).

**47) Unità edilizia minima di intervento (U.E.M.)**

L'U.E.M. individua l'elemento edilizio minimo, compresa l'area di pertinenza, su cui sono ammessi gli interventi nelle zone A-nuclei storici e nelle corti o edifici con valore storico-ambientale individuati nelle zone agricole.

**ART. 15 DISTANZE DA CONFINI E DA FABBRICATI**

La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. I balconi aperti, le pensiline senza appoggi esterni e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi i ml. 1,50. In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari al maggior sporto di tali oggetti.

Le distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà, stabilite dalle norme di zona, possono

essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga determinata, con apposito atto da registrarsi e trasciversi nei Registri Immobiliari, una servitù di inedificabilità sul terreno limitrofo, in modo che la distanza minima tra fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata, fatta salva la possibilità di costruire in aderenza.

Le distanze tra fabbricati devono essere misurate come quelle dai confini. Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde con sporgenza non superiore a ml. 1,50, nonché gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.

Ogni sporgenza dei fabbricati quali tettoie, pensiline, aggetti, porticati, ecc. superiore a ml. 1,50 costituiscono superficie coperta con obbligo di rispetto della distanza minima dai confini di proprietà di ml. 5,00 salvo assenso trascritto e registrato tra confinanti per distanze minori.

Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto prescritto dalle norme di zona nei casi in cui la rientranza tra due corpi che si fronteggiano non superi ml. 3,00 di profondità rispetto al corpo meno sporgente, sia trattandosi di rientranza in pianta che in altezza (corpi con altezze diverse, terrazzi, ecc.). Per unificare surrettiziamente corpi di fabbrica diversi non sono ammessi semplici setti murari o pergolati di collegamento; sono ammessi portici aperti e coperti, computati come superficie coperta e non come volume, alle stesse condizioni appena specificate quanto alle rientranze.

In caso di adeguamento delle costruzioni esistenti alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, le relative opere (rampe, ascensori) possono essere eseguite in deroga alle distanze stabilite dalle norme di zona, purché nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

#### **ART. 16 ALTRI INDICATORI (NORME GRAFICHE)**

L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi della zona su cui il fabbricato viene ad insistere, come definiti all'articolo 14 e applicati alle diverse zone nel Titolo IV delle presenti Norme, ed altresì nel rispetto delle prescrizioni particolari graficizzate nelle tavole del P.I., che sono le seguenti:

##### **a) divieto di accessi privati:**

lungo alcuni assi stradali esistenti o di progetto può essere fatto divieto di aprire accessi carrai privati alle proprietà: i lotti edificabili dovranno essere serviti da altra viabilità interna;

##### **b) limite di edificazione nuove costruzioni:**

in situazioni particolari sono precisate, su lotti edificabili, le possibili aree di sedime degli edifici, anche in deroga al rapporto di copertura massimo Q: i nuovi edifici dovranno essere collocati entro queste delimitazioni con copertura che potrà essere inferiore ma non superiore ad esse; in taluni casi sono indicati solo i limiti in una direzione o rispetto a un confine: i nuovi edifici non potranno sopravanzare tali linee, senza obbligo però di allinearsi; nei centri storici (zone A) possono essere indicate, oltre alle aree di sedime per ampliamenti, ricostruzioni e nuove costruzioni, anche le sagome in altezza e gli allineamenti in gronda: tutte queste indicazioni sono prescrittive, salvo differenze minime derivanti dall'esatto rilievo delle situazioni in loco;

##### **c) percorsi pedonali e ciclabili:**

i percorsi individuati hanno lo stesso valore delle indicazioni di viabilità: per la realizzazione è richiesto un progetto esecutivo che potrà precisare e modificare il tracciato per migliorarne l'agibilità, nonché le dimensioni, i materiali, ecc.

In ottemperanza al P.A.T. approvato sono individuati i principali "Percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto" sui quali basare la programmazione comunale riguardante la mobilità ciclabile finalizzata a:

- aumentare la mobilità in bicicletta offrendo al ciclista situazioni sicure, protette e confortevoli;
- migliorare la qualità di vita, l'immagine e la socialità dello spazio urbano;

- dare autonomia ed indipendenza agli utenti deboli della strada.

Il P.I., nel corso delle sue fasi operative, potrà individuare ulteriori tracciati se di rilevanza non strategica ma puntuale e fatti salvi comunque il dimensionamento del P.A.T ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS o rettificare quelli indicati dal P.A.T.

**d) vie e piazze pedonali:**

le eventuali indicazioni di spazi pedonali non sono prescrittive, dipendendo dal Comune decidere i tempi e i modi per l'eventuale pedonalizzazione di alcune parti della viabilità;

**e) attività produttive da confermare, da bloccare, da trasferire:**

le attività produttive esistenti, che si trovano inserite in zone non espressamente o prevalentemente dedicate agli impianti produttivi, sono distinte - in base al tipo di produzione, ai problemi di inquinamento, al traffico attirato, nonché alle condizioni igienico-statiche degli edifici - in attività:

“**da confermare**”, che possono continuare a svolgersi, ad attrezzarsi ed eventualmente ad ampliarsi in base alle norme della zona in cui ricadono;

“**da bloccare**”, che possono continuare a svolgersi e ad organizzarsi per migliorare la compatibilità con la zona in cui ricadono, ma senza ampliamenti della superficie operativa e del volume, salvo per l'installazione di impianti tecnici e servizi igienici;

“**da trasferire**”, per le quali è previsto, essendo in netto contrasto con la zona in cui ricadono, il trasferimento in zona produttiva, incentivato dalle proposte di piano sulle aree occupate; per esse è comunque sempre ammissibile la manutenzione straordinaria come definita dall'art. 3 comma 1. lettera b) D.P.R. 380/01.

Le attività mancanti di indicazione specifica sono intese come confermate.

**f) le tipologie edilizie indicate negli elaborati grafici del Piano, sono da intendere in senso prescrittivo, sia pure con la tolleranza che è richiesta dal concetto stesso di tipologia.**

Nelle zone residenziali C2 di nuova espansione, oltre a quanto indicato con apposita simbologia negli elaborati grafici di Piano, è ammessa anche una tipologia uni-bifamiliare.

## **ART. 17 DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ**

### **Composizione del lotto.**

Qualora un lotto edificabile mediante intervento diretto risulti compreso in zone diverse, purché omogenee come destinazione, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie. Gli altri indici e prescrizioni saranno quelli della zona a maggiore indice di edificabilità. Non è ammesso comporre lotti ricadenti su zone a destinazione diversa.

### **Zone a tipologia diversa.**

Per le costruzioni su lotti confinanti con zone a tipologia diversa, dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, ma sempre nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 del D.L. 2.4.1968 n. 1444 (in pratica dovrà sempre essere assicurata una distanza tra edifici almeno uguale all'altezza di quello più alto).

### **Eccezioni agli indici**

E' ammessa la realizzazione di strutture leggere in ferro/alluminio brunito/vetro/plexiglass facilmente rimovibili, con volume max pari al 20% del volume del locale commerciale interno, semplicemente appoggiate a terra mediante fissaggio con bulloni, tiranti, ecc., purché a servizio di esercizi pubblici quali bar, trattorie, pizzerie, su sedime privato, previo versamento dei relativi contributi di costruzione e previa presentazione di un vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto.

Tali strutture possono essere realizzate anche su suolo comunale, previa opportuna autorizzazione e pagamento di T.O.S.A.P.

### **Rettifiche e allineamenti.**

In sede di rilascio di Permesso di Costruire per costruzione, ricostruzione, notevole trasformazione di edifici, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata può imporre la rettifica di allineamenti tortuosi. Nella stessa sede, o in sede di rilascio delle autorizzazioni per la costruzione di recinzioni, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata può imporre gli arretramenti per i necessari allargamenti stradali, anche nei casi non specificatamente indicati nei grafici del P.I.

### **Sottotetti**

Ai sensi della legge regionale 6.04.99 n.12, in tutto il territorio comunale è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998, intendendo come sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza, a condizione che:

- l'altezza utile media per i locali adibiti ad abitazione sia almeno ml. 2,40 e quella dei locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni sia di almeno ml. 2,20 (l'altezza utile sarà calcolata dividendo il volume della parte del sottotetto la cui altezza superi ml. 1,80 - definito volume utile - per la superficie di questa stessa parte - definita superficie utile);
- il rapporto di illuminazione, anche ottenuto mediante apertura in falda, sia non inferiore a 1/16;
- gli interventi avvengano senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde;
- le aperture in falda (lucernari) siano contenute nelle misure massime di ml. 1,00x1,80; in alternativa possono essere ricavate aperture verticali con antistante terrazzo compreso nella copertura.

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti ai fini abitativi, sono sempre classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1. lettera d) D.P.R. 380/01. Essi comportano in ogni caso la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione in base alla volumetria utile o alla superficie utile come sopra precisate e alle tariffe in vigore nel Comune secondo i tipi di zona all'atto del rilascio dei permessi di costruire, oltre che l'adeguamento dello standard a parcheggio in relazione al relativo incremento di carico urbanistico che può alternativamente essere monetizzato.

### **Aree di sosta e parcheggi**

Tutti gli interventi restano altresì subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. residenziali utili ricavati; in assenza, l'intervento può essere consentito previo pagamento al Comune di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione.

Dovrà comunque essere sempre ricavato almeno un posto auto per ogni nuova unità abitativa o eventualmente monetizzato in caso di impossibilità del suo reperimento secondo gli importi stabiliti da apposita Delibera di Giunta.

Per quanto concerne gli interventi che interessano le altre destinazioni d'uso, fatto salvo il rispetto di specifiche normative in materia, sono subordinati a reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in ragione di 1mq/10 mq per il produttivo, 1mq/10mq per il direzionale-artigianale, 1mq/1mq per il commerciale, 15mq/100mc per il turistico.

Interventi interessati da obbligo di PUA dovranno reperire spazi a parcheggio privato con accesso libero dalla viabilità pubblica pari ad almeno due posti auto per alloggio. Al fine di promuovere politiche di riduzione della mobilità veicolare il PI stabilisce che ai sensi dell'art. 8 della Legge 8/2018 in materia di mobilità ciclistica, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione ad uso residenziale contenenti 4 o più alloggi, devono essere predisposti spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette, dotati di rastrelliere coperte per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni abitante teorico.

Per gli usi commerciali e direzionali in cui è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici e nelle strutture pubbliche andranno previsti spazi comuni specificamente attrezzati per il deposito di

biciclette, prevedendo l'installazione di rastrelliere coperte per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici ogni 5 posti auto.

### **Tutela spazi pubblici**

Prima del rilascio del titolo abilitativo per nuove costruzioni e ristrutturazioni pesanti, è fatto obbligo di concordare un sopralluogo con la Polizia Locale e l'ufficio comunale dei lavori pubblici al fine di verificare lo stato di consistenza del sedime stradale di accesso all'area oggetto di intervento. Qualora al termine dei lavori emergessero danni al sedime stradale derivanti dal cantiere edile, è fatto obbligo, da parte del soggetto attuatore titolare del titolo abilitativo, il ripristino delle condizioni originarie, pena la sospensione del procedimento di agibilità.

### **Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli**

Ai sensi dell'art.4 c.1ter del DPR n.380/2001 e smi, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatorio l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box auto, siano essi pertinenziali o meno.

Per edifici ad uso residenziale l'installazione di infrastrutture elettriche di cui al punto precedente è reso obbligatorio per interventi nuova costruzione e ristrutturazione edilizia di 1° livello di complessi con più di 50 unità abitative. In particolare la connettività dovrà essere assicurata almeno per il 20% degli spazi destinati a parcheggio e box.

### **ART. 18 RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE – RECINZIONI**

In occasione di qualunque intervento ammesso sul territorio, è fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto autoctoni e ulivi senza la preventiva autorizzazione comunale.

Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere convenientemente sistemate a giardino e pavimentate nelle percentuali previste nelle tabelle degli indici stereometrici di ogni singola zona. Anche nei giardini e parchi privati saranno da preferire le essenze arboree autoctone e tradizionali. In sede di rilascio di autorizzazione a lottizzare e di permessi di costruire su ampie aree, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia privata ha facoltà di richiedere un programma di rinverdimento preventivo.

Le aree scoperte nei centri storici sono assimilate alle zone a "verde privato", come definite all'art. 97 delle presenti Norme. Per le utilizzazioni ammesse vedasi il successivo art. 72. Z.T.O. "A": definizione degli interventi ammessi e/o prescritti.

Gli interventi edilizi in zona agricola, come pure gli interventi di miglioria fondiaria, saranno sempre condizionati al riordino delle coltivazioni, alla cura delle macchie boschive, alla ripresa della tipica vegetazione riparia lungo fiumi, torrenti e fossi di scolo, tanto più quando tali elementi sono indicati come emergenze naturali di valore paesaggistico.

L'Amministrazione comunale, oltre a dedicare cura esemplare al verde pubblico, è tenuta a studiare idonei incentivi per il verde privato, come fornitura agevolata di essenze arboree, premi ai migliori giardini ecc.

### **Recinzioni**

Le nuove recinzioni nelle zone residenziali possono avere una parte in muratura, decorosamente finita con sasso seregno, fino ad una altezza di cm. 100, sovrastata da una cancellata per un'altezza complessiva massima di cm 200 compresa la parte in muratura. Sono ammessi pilastri e setti in muro fino alla stessa altezza, purché contenuti in larghezza entro cm. 80.

Il Comune può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre o accettare l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, nonché concedere deroghe per comprovati motivi di sicurezza e salubrità.

E' sempre possibile l'impiego di siepi di essenze arbustive locali eventualmente integrate con rete metallica disposta sul lato interno.

Le recinzioni esistenti in muro pieno possono essere conservate e, quando rivestono valore ambientale segnalato negli elaborati relativi ai centri storici, devono essere restaurate.

In tutte le Z.T.O. rimane vietata l'installazione di reti ombreggianti, di qualsiasi materiale e colore, sulle recinzioni.

I cancelli pedonali e carrai, inseriti nelle recinzioni, devono aprirsi verso l'interno della proprietà. I cancelli carrai dovranno essere posti in arretrato dal filo della recinzione secondo le norme del Codice della Strada e raccordati con svaso a 45° o raggio di curvatura pari a m 5,00 e le apparecchiature elettriche di controllo e di apertura automatica devono essere opportunamente inserite nell'ambiente circostante.

Nelle zone produttive la recinzione deve curare l'inserimento nell'ambiente rispettando le particolari esigenze funzionali dell'azienda.

E' consentita un'altezza massima di ml. 2,80.

Nelle zone agricole sono vietate le recinzioni a cancellata. Sono ammesse le reti con paletti in legno o in ferro, meglio se accompagnate da siepi di essenze arbustive locali; sono pure ammesse recinzioni piene che utilizzino materiali tradizionalmente in uso (mattoni, pietra, legno, ecc.) e che tuttavia non isolino impropriamente l'edificio o gli annessi rustici dall'ambiente circostante.

L'altezza consentita è quella rilevabile dalla tradizione locale considerando anche l'ampiezza dell'area di pertinenza dell'edificio o degli edifici principali interessati alla richiesta; in ogni caso l'altezza massima non potrà superare ml. 2,50, salvo per le siepi o i filari di piante.

#### **ART. 19 NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE**

Negli strumenti attuativi vanno previste, in generale, canalizzazioni separate per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere; l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità di cui alla Legge 10.5.1976 n. 319, nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.

Qualora non sia possibile realizzare, per motivi tecnico-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica comunale:

- a) nei piani attuativi deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
- b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere conforme del Responsabile del Settore Igiene e Sanità Pubblica dell'U.S.L., in relazione al numero degli abitanti serviti e allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dal Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento G.U. n. 48 del 21.2.1977 Suppl. Ord. allegati 4 e 5 e relativa normativa regionale integrativa di attuazione.

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della Legge 10.5.1976 n. 319 e successiva normativa di applicazione, nonché del Regolamento Comunale di fognatura.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservando al Comune l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Dovranno essere realizzate nel caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni pesanti vasche di recupero delle acque meteoriche di capacità almeno pari a 1 mc ogni 20 mq di superficie coperta.

Tutte le superfici scoperte: percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili ecc., dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno.

In caso di sistemazione agronomica dei terreni, nei confronti della strada pubblica di riferimento dovrà essere rispettato un abbassamento minimo di cm 30 dal piano stradale, onde garantire il deflusso delle acque meteoriche dalla strada con mantenimento e/o realizzazione di apposita

canaletta a fianco della sede stradale di scolo delle acque, tale canaletta dovrà ricadere all'interno della proprietà privata.

#### **ART. 20 ATTIVITÀ FUORI ZONA**

Per tali attività il P.I. recepisce l'individuazione e disciplina con apposita schedatura effettuata con la Variante n. 2 al P.R.G. in applicazione dell'art. 126 L.R. 61/85.

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato, oltre che al rispetto delle condizioni espresse nelle schede, anche alla stipula di una convenzione con il Comune che preveda esplicitamente e obbligatoriamente:

- a) un vincolo decennale di destinazione d'uso degli ampliamenti realizzati, registrato e trascritto;
- b) l'impegno delle aziende, dimostrato mediante idonea documentazione, a rispettare tutte le norme statali, regionali e comunali in merito alla difesa dall'inquinamento dell'aria, del suolo e delle acque.

Le indicazioni propositive contenute nelle schede per ogni singolo ampliamento ammesso sono da intendere in senso prescrittivo per quanto riguarda:

- a) l'entità in superficie dell'ampliamento, la sua eventuale ripartizione per piani e la sua ubicazione planimetrica, benché questa possa essere articolata e rielaborata entro l'area di possibile sedime (quando indicata);
- b) la porzione della superficie di pertinenza da riservare a standard urbanistici (aree verdi e per parcheggio), mentre la dislocazione planimetrica può essere modificata purché sia dimostrato nel progetto d'insieme che l'eventuale nuova ubicazione migliora la funzionalità delle aree di servizio e il decoro dell'intervento; è comunque da evitare la frammentazione eccessiva delle superfici.
- c) l'altezza massima delle costruzioni e il numero di piani.

Gli ampliamenti dovranno rispettare le norme relative alle distanze dai confini e dai fabbricati delle zone in cui ricadono; ricadendo in zona agricola, è ammessa la distanza dai confini di ml 5,00 e dai fabbricati di ml 10,00, mentre mantengono tutto il loro valore le fasce di rispetto stradale. Nell'eventualità che le indicazioni planimetriche date dalle schede progettuali non tengano conto delle fasce di rispetto stradale, gli ampliamenti previsti dovranno essere disposti in modo da rispettarle.

La destinazione d'uso degli ampliamenti ammessi è sempre la stessa degli edifici esistenti nei quali si svolge l'attività, e sempre e soltanto del tipo artigianale-industriale, commerciale, alberghiero. Resta esclusa la destinazione residenziale, sia sotto forma di nuovi alloggi che di ampliamento degli esistenti.

Gli ampliamenti previsti dovranno essere armonizzati con gli edifici esistenti. Nel caso questi siano molto negativi o carenti dal punto di vista tecnico, ambientale o estetico, è richiesto, contestualmente all'ampliamento, un intervento di riordino generale degli edifici e delle aree. Tale norma vale anche per le recinzioni o parti delle stesse, che comunque dovranno essere autorizzate a parte.

Caratteristiche dei locali, dotazione di servizi, materiali di finitura e tinteggiature, esposizione di insegne ecc. restano inderogabilmente definiti dalle Norme di Attuazione e dal Regolamento Edilizio vigenti; restano pure inderogabili per il rilascio dei permessi di costruire le norme in vigore sulla sicurezza e l'igiene, oltre alle già citate sulla difesa dall'inquinamento.

## **TITOLO II – VINCOLI – FASCE DI RISPETTO – INVARIANTI – FRAGILITÀ – RETE ECOLOGICA**

#### **ART. 21 VINCOLI / GENERALITÀ**

Trattasi di beni paesaggistici sottoposti a vincolo "gli elementi" assoggettati a tutela diretta e indiretta ai sensi del D.L. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte III, art. 134.

I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. nel quale devono essere recepite.

In funzione dei diversi livelli di integrità di valore paesaggistico riconosciuti e in base alle caratteristiche storiche e naturali presenti sul territorio, il P.I. in attuazione delle previsioni e delle disposizioni contenute nel P.A.T., individua gli ambiti di maggior pregio e quelli che risultano meritevoli di riqualificazione ambientale.

In funzione dei diversi livelli di integrità di valore paesaggistico riconosciuti e in base alle caratteristiche storiche e naturali presenti sul territorio, il P.I. attribuisce a ciascun ambito specifici obiettivi di qualità paesaggistica. In attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:

- a) il rispetto delle caratteristiche distintive dei fabbricati, con il conseguente mantenimento degli elementi costitutivi e caratterizzanti relativi alle tipologie architettoniche, alle tecniche e ai materiali costruttivi utilizzabili;
- b) il recupero e la riqualificazione di immobili e aree compromessi o degradati aventi caratteristiche da tutelare nell'ottica del mantenimento dei valori storico-ambientali preesistenti;
- c) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio volti al mantenimento e alla valorizzazione del pregio paesaggistico del territorio;
- d) nella realizzazione degli interventi ammessi dovrà essere accuratamente valutato l'inserimento paesistico-ambientale dei manufatti, attraverso interventi che curino e valutino le scelte in termini di forma, tipologia, materiali, colori.

Le indicazioni cartografiche di Piano appartengono ad un sistema di graficizzazione di tipo urbanistico, pertanto devono essere verificate su base catastale e reale in sede di istruttoria edilizia.

## **ART. 22 VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS. 42/2004**

Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del D. Lgs. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e, nelle more, le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14.03.1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai Comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali (B.U.R.V. n. 75 del 20.08.1996).

Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di P.U.A., di rilascio dei titoli abilitativi e della Denuncia di Inizio Attività.

Negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico deve essere rispettata la qualità paesaggistica in attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, attraverso:

- il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.



Quale ulteriore elemento di valutazione degli interventi negli ambiti vincolati e nelle zone limitrofe, va tenuto conto anche dei seguenti aspetti:

- ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili ri-destinazioni funzionali;
- mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.);
- mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
- uso di materiali e di colori tradizionali;
- omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
- tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

### **AMBITI TERRITORIALI ED AMBITI URBANI DI PARCHI E GIARDINI (ex. L 1497/39)**

Ai sensi del D. Lgs. 42/2004 sono individuati e tutelati gli ambiti territoriali ed urbani di parchi e giardini, considerati di pregio ambientale.

Gli interventi delle opere ricadenti in suddette aree sono subordinati ad autorizzazione paesaggistica.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.

### **ART. 23 VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS. 42/2004 – CORSI D'ACQUA**

Ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, sono individuati e tutelati fiumi, torrenti, corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale.

Per quanto attiene alla tutela del paesaggio va tenuto conto di quanto previsto ai commi 2 – 3 – 4 del precedente art. 22.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

Le indicazioni cartografiche riportano tracciati derivanti dall'elenco regionale delle acque vincolate con decreto ai sensi della ex. L. n. 431/85.

In tali ambiti sono da evitare opere e movimenti di terra che modificano in modo significativo l'assetto paesaggistico, di aprire nuove strade e di realizzare ogni opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti.

I progetti di trasformazione territoriale devono prevedere quanto segue:

- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
- il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico.

Relativamente all'individuazione del vincolo paesaggistico del Fiume Adige, si ricordano comunque le disposizioni del 2° comma dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004 relative ai casi di non applicazione del vincolo.

**ART. 24 VINCOLO A DESTINAZIONE FORESTALE**

Ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D. Lgs. 42/2004, i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52, "Legge Forestale Regionale", dalla L.R. 05/05 e s.m.i.), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, sono soggetti a vincolo paesaggistico e su di essi è consentito solo il taglio colturale, la forestazione e altre opere conservative, sempreché autorizzate preventivamente.

La gestione delle aree boscate è demandata alle leggi forestali sopra riportate. Anche per i boschi non compresi nei territori sottoposti a vincolo idrogeologico valgono le norme contenute nelle prescrizioni di massima e di polizia forestale emanate ai sensi della legislazione vigente. In particolare la legge 52/78 prevede la redazione di Piani di Riassetto su proprietà pubbliche e private e/o la compilazione di Piani di Riordino, a valenza comunale. Detti piani, soggetti a revisione decennale, hanno valore di legge e dettano i criteri per la gestione forestale.

L'aggiornamento della Carta Forestale regionale utilizzata quale base per la tematizzazione delle aree boscate può essere effettuato tramite l'uso del supporto conoscitivo dato dal Piano di Riordino forestale, come previsto nelle specifiche tecniche di cui alla D.G.R. 3811/2009.

Nelle zone sottoposte a vincolo paesistico ai sensi art. 142 del D. Lgs. 42/2004 in quanto aree destinate a bosco sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla norme di tutela idrogeologica e forestale e previa autorizzazione delle autorità competenti e quanto previsto dalla L.R. 52/1978.

Considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate, la rappresentazione delle stesse nel P.I. ai fini del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 e del vincolo di destinazione forestale di cui all'art. 15 della L.R. 52/1978, assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli.

Vanno ricordati i principi costruttivi e le buone pratiche enunciati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e per la Mitigazione Ambientale, da osservarsi ad integrazione del Regolamento Edilizio Comunale e delle Norme Tecniche del P.I.

**ART. 25 VINCOLO ARCHEOLOGICO E MONUMENTALE – D. LGS. 42/2004**

Ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 10, sono individuati Manufatti o aree vincolate in quanto testimonianze storico-culturali da salvaguardare e valorizzare.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III (protezione e conservazione) Sezione I del D. Lgs. 42/2004.

Ai sensi del D. Lgs. 42/2004, sono individuate inoltre le aree oggetto di testimonianze e ritrovamenti archeologici esistenti, per la loro salvaguardia e valorizzazione.

E' ammesso il restauro conservativo degli edifici esistenti nonché piccole strutture precarie attinenti alla cura delle piantagioni (serre, ricovero attrezzi agricoli ecc.) sempreché non contrastino con l'oggetto del vincolo.

Sono peraltro consentiti, in relazione ad un nuovo e funzionale utilizzo degli edifici esistenti, interventi diversi dal restauro conservativo che consentano, assecondando le esigenze del nuovo uso, il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti.

Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali e Architettonici competente per territorio.

Non sono in ogni caso ammessi nuovi volumi ma sono ammesse funzioni diverse dei manufatti esistenti se compatibili con le esigenze di tutela.

Le indicazioni cartografiche di Piano appartengono ad un sistema di graficizzazione di tipo urbanistico, pertanto devono essere verificate su base catastale e reale in sede di istruttoria edilizia.

Sulle aree sottoposte a vincolo monumentale ai sensi della Legge 1089/39 ora D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004, compresi i complessi edilizi che vi sorgono, individuati ed elencati sulle Tavole di Piano, è vietato qualsiasi intervento di nuova costruzione e l'abbattimento di alberi d'alto fusto.

Le aree scoperte sono da considerare come verde privato vincolato, ai sensi del successivo art. 97.

### **Aree, strade e siti a rischio archeologico**

In tali aree ogni intervento che comporti operazioni di scavo è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela degli stessi, anche in considerazione dell'eventuale necessità di individuare aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione nell'ambito di attività didattico-culturali. Considerata la continua scoperta di reperti archeologici, ogni operazione di scavo oltre la soglia di 50 cm di profondità, deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza ai beni archeologici almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori.

Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici valgono le disposizioni della relativa vigente normativa, e le misure di salvaguardia concordate con la competente Soprintendenza archeologica.

Negli ambiti individuati dal P.I. con apposita retinatura, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza Archeologica, è ammessa esclusivamente l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti culturali in atto.

### **ART. 26 VILLE VENETE**

Si tratta delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto", non meramente trasposte dalle individuazioni cartografiche del suddetto catalogo, ma corrette e riportate agli effettivi oggetti aventi titolo in merito.

Con successive fasi, il P.I. provvederà ad individuare le pertinenze scoperte da tutelare e il contesto figurativo che andranno identificati quale zona di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/04 dove, in particolare, non sarà consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità.

All'interno delle pertinenze scoperte da tutelare sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Qualsiasi intervento diverso potrà essere ammesso in conformità al parere dell'organo competente alla tutela.

Nell'ambito del contesto figurativo dei complessi monumentali e delle ville venete dovranno essere rimossi:

- la cartellonistica pubblicitaria;
- infrastrutture tecnologiche (elettrorodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.).

Nel caso di interventi a ridosso di questi ambiti (entro un raggio di ml 50,00 dal perimetro d'ambito) il progetto edilizio e/o urbanistico dovrà prevedere opere di mitigazione eseguite prevalentemente con barriere arboree nei punti di contatto visivo tra gli ambiti ed i nuovi interventi.

### **ART. 27 VINCOLO IDROGEOLOGICO – FORESTALE – R. D. L. 3267 30.12.1923**

Sono aree sottoposte a tutela ai sensi del R.D.L. 3267 del 30.12.1923 e delle leggi regionali di settore.

Trattasi di zone ove, per il particolare grado di protezione, l'edificazione è subordinata al preventivo Nulla Osta dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste salvo diverse disposizioni di Legge per la sub-delega ai Comuni di cui alla L.R. 58/94 e 25/97 e s.m.i.

Nei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico-forestale:

- a) la trasformazione di boschi in altra qualità di coltura è vietata, salvo preventiva autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione regionale;
- b) la trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione è vietata, salvo preventiva autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione regionale;
- c) l'esercizio del pascolo è soggetto a restrizioni;
- d) l'esecuzione di movimenti terra deve essere preventivamente dichiarata all'Autorità competente, la quale potrà impartire le necessarie prescrizioni esecutive o vietarne la realizzazione;
- e) tutti gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni di legge.

E' fatto assoluto divieto di abbattere alberi di qualsiasi tipo se non autorizzati dall'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste.

Sono comunque fatte salve eventuali norme più restrittive delle zone comprese all'interno del perimetro individuato dal vincolo forestale idrogeologico.

Le indicazioni cartografiche di Piano appartengono ad un sistema di graficizzazione di tipo urbanistico, pertanto devono essere verificate su base catastale e reale in sede di istruttoria edilizia.

#### **ART. 28 VINCOLO SISMICO – O.P.C.M. 3274/2003 E S.M.I.**

L'intero territorio comunale è classificato come zona 3 ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003 e della D.C.R. 67CR/2003.

Si applicano le specifiche disposizioni dei riferimenti legislativi citati e inoltre della D.G.R. 71/2008.

Le accelerazioni da assumere per il calcolo sismico, comunque, sono rilevate univocamente dall'abaco allegato alle Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 14/01/2008) nonché della D.G.R.V. n. 655 del 17/04/2012 per la redazione di piani di microzonazione sismica.

#### **ART. 29 RETE NATURA 2000 – SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA**

Nel Comune di Cavaion V.se è individuato il Sito di Importanza Comunitaria IT 3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest".

L'approvazione da parte delle Autorità competenti di eventuali aggiornamenti della perimetrazione degli ambiti S.I.C. già individuati dal P.A.T., comporta l'automatico recepimento delle stesse nel P.A.T. e del P.I. senza che ciò debba necessariamente costituire variante allo stesso.

Gli interventi interni agli ambiti dei S.I.C., o esterni agli stessi, ma in grado, potenzialmente, di comportare incidenze significative su di essi, sono soggetti sempre a quanto previsto dalla D.G.R. 2299/2014, ossia il rispetto della procedura per la valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i.

In tali interventi vanno salvaguardate le emergenze floro-faunistiche che hanno determinato l'individuazione dell'area come S.I.C., con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulla modalità di attuazione degli interventi, e successiva gestione delle aree attuate.

#### **Prescrizioni:**

Il P.I., in coerenza con l'art. 6.8.1 delle N.T. del P.A.T. prevede che la valutazione di incidenza ai sensi della direttiva D.G.R. 2299/2014, onde salvaguardare le emergenze floro-faunistiche che

hanno determinato l'individuazione dell'area come zona S.I.C., valuti per ogni intervento, con scheda norma, che:

- ogni singolo intervento tenga conto delle considerazioni poste dal "Principio di Precauzione", che in sostanza dice: *"in caso di rischio di danno grave o irreversibile, l'assenza di certezza scientifica assoluta non deve servire da pretesto per rinviare l'adozione di misure adeguate ed effettive, anche in rapporto ai costi, diretti a prevenire il degrado ambientale"*.
- nel corso di qualsiasi intervento di trasformazione sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti ai siti protetti;
- nelle previsioni di mitigazione degli eventuali impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, siano utilizzate esclusivamente specie autoctone.

In coerenza con l'art 12 delle N.T. del P.A.T. il P.I. prevede:

- che i Piani urbanisti attuativi, progetti, interventi previsti in ambito comunale, dovranno essere assoggettati sempre alla verifica e al rispetto della procedura per la Valutazione di Incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.;
- che per le aree di trasformazione di carattere residenziale individuate nel P.R.G., indicate nella cartografia uso suolo della regione (anno 2012) e rappresentata nella carta AGR 05, qualora non in contrasto con la cartografia degli habitat e habitat di specie, è prevista la non necessità della valutazione di incidenza numero 6 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R 2299/2014 *"piani, progetti e interventi, nelle aree a destinazione d'uso residenziale, espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole a procedura di valutazione di incidenza, a seguito della decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza"* per le aree contraddistinte dalle categorie per le seguenti categorie di uso suolo: "11210 - Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)", "11220 - Tessuto urbano discontinuo medio principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)", "11230 - Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)", "11310 - Complessi residenziali comprensivi di area verde", "11320 - Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)", "11330 - Ville Venete", "12110 - Aree destinate ad attività industriali e spazi annessi", "12120 - Aree destinate ad attività commerciali e spazi annessi", "12160 - Luoghi di culto (non cimiteri)", "12170 - Cimiteri non vegetati", "12180 - Strutture socio sanitarie (ospedali e case di cura)", "12190 - Scuole", "12230 - Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)", "12260 - Aree adibite a parcheggio", "13320 - Suoli rimaneggiati e artefatti", "13420 - Aree in trasformazione", "14110 - Parchi urbani", "14140 - Aree verdi private", "14150 - Aree verdi associate alla viabilità", "14220 - Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)", "14230 - Campi da golf" nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto
- che nell'attuazione di quanto previsto dalle N.T., all'interno del S.I.C. IT 3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest", non dovranno mai essere interessate superfici occupate da habitat o habitat di specie;
- che all'interno del sito della Rete Natura 2000 IT 3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest", al fine di tutelare gli habitat e specie faunistiche e floristiche di pregio, in sede di progettazione edilizia dovrà essere effettuata una ricognizione dell'area di intervento e se a seguito della ricognizione dovesse emergere che gli interventi da realizzarsi possono interferire con habitat, habitat di specie e specie, dovrà essere valutata la possibilità di modificare il progetto in relazione alle particolari esigenze di tutela dell'ambito naturalistico del S.I.C. IT3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest". In base alla ricognizione effettuata, gli eventuali cantieri dovranno essere organizzati in modo tale da non interferire con gli habitat, le specie floristiche e faunistiche di pregio eventualmente individuate;
- che dovranno essere conservate le formazioni vegetali presenti lungo i corsi d'acqua e i corridoi ecologici così come cartograficamente rappresentati nelle tavole del P.I. in oggetto e che potrebbero fungere da habitat per specie identificate come potenzialmente presenti e per le quali in coerenza con le direttive

regionali dovrà essere garantita, sulla base del principio di precauzione, e ai fini esclusivi della tutela degli habitat e delle specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/Cee e 2009/147/Ce (se non sono coinvolti habitat) l'invarianza dell'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero, siano rese disponibili superfici di equivalente idoneità per le specie segnalate, all'interno delle aree coinvolte;

- che nella progettazione definitiva di nuove opere infrastrutturali e barriere lineari, tenendo conto delle specie anche di piccole dimensioni e limitata vagilità, si provveda a individuare i siti riproduttivi, di rifugio, di alimentazione, le zone di svernamento e quelle di residenza estiva, al fine di porre in essere le seguenti indicazioni prescrittive:
  - impedire l'ingresso in carreggiata attraverso l'installazione di barriere fisse, preferibilmente in metallo o calcestruzzo polimerico, con superfici lisce, bordo superiore incurvato o comunque aggettante sul lato campagna in modo da impedirne lo scavalco;
  - favorire il passaggio di tale fauna al di sotto dell'infrastruttura, mediante la realizzazione di sottopassi faunistici, (ecodotti, di sezione quadrata o rettangolare) con una apertura minima di 40/50 cm di lato e altezza min. di 50 cm (ottimali per entrambe le direzioni almeno 80/100 cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali ecodotti possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purchè in ogni caso è che vi sia una pendenza di almeno l'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti. La distanza tra questi elementi può andare dai 50 ai 200 mt in base alle aree individuate nel monitoraggio ante-operam;
  - installare apposita segnaletica stradale verticale per informare gli utilizzatori dell'infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori;
  - verificare la necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti sulla base delle evidenze derivanti dai monitoraggi.

#### **ART. 30 P.T.R.C. – AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE P.T.R.C. – AMBITI DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI**

La tavola del Piano riporta l'individuazione del "Sistema degli Ambiti naturalistici di livello regionale" cartografato del P.T.R.C. e di cui all'art. 19 delle N.T.A. dello stesso P.T.R.C.

Nel predisporre i Piani territoriali e urbanistici che interessino i sopraccitati ambiti di valore naturalistico, ambientale e paesaggistico, il Comune ha l'obbligo di orientare la propria azione verso obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse che caratterizzano gli ambiti stessi.

Trattandosi di ambito naturalistico di livello regionale di cui all'art. 19 del P.T.R.C. 1992, si fa riferimento alle informazioni contenute nello stesso P.T.R.C. 1992, in attesa dell'approvazione definitiva del nuovo P.T.R.C. vigente e Variante parziale n. 1 adottata in aprile 2013.

Il P.I. individua inoltre l'ambito di ricarica degli acquiferi soggetto alle direttive e prescrizioni per le aree ad elevata vulnerabilità ambientale per la tutela delle risorse idriche di cui all'art. 12 delle Norme del P.T.R.C.

#### **ART. 31 PIANO AREA GARDA BALDO**

L'intero territorio comunale è compreso all'interno del Piano area "Garda-Baldo" (rif. artt. 2 – 3 – 4 N.T. Piano d'Area). In esso si applicano le disposizioni di tale Piano.

#### **ART. 32 SERVITÙ IDRAULICA – R.D. 368/1904 E R.D. 523/1904**

Per la rete idrografica presente nel territorio comunale e relativa servitù idraulica è prescritta l'osservanza dei disposti specifici di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904.

Non sono consentite nuove edificazioni a distanza inferiore di 10,00 ml e ogni intervento dovrà essere specificatamente autorizzato a titolo precario fermo restando l'obbligo di mantenere

completamente libera da qualsiasi impedimento una fascia di almeno ml. 4,00 (riduzione di fascia da eseguirsi previo parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste – Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona).

Nelle fasce rispetto di cui al presente articolo sono ammesse soltanto le manutenzioni ordinarie e straordinarie, nonché i restauri, i risanamenti conservativi e le ristrutturazioni edilizie degli edifici esistenti legittimi, con il mantenimento e l'adeguamento residenziale delle destinazioni d'uso.

### **ART. 33 ZONA DI TUTELA FLUVIALE – ART. 41 L.R. 11/2004**

Fatte salve le prescrizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D. Lgs. 42/2004, il P.I. dispone che i corsi d'acqua, indicati nelle tavole di progetto con relative zone di tutela fluviale, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

- deve essere conservato il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi alle rive;
- le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.

Nelle fasce di tutela, all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, degli ambiti di edificazione diffusa e degli ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti, ad eccezione di quanto previsto dalla L.R. 11/2004, art. 43-44 e s.m.i., in merito all'edificazione in zona agricola, e fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904, non sono consentite nuove edificazioni,;

- nell'insieme di A.T.O. a dominanza dei caratteri del Sistema ambientale e paesaggistico, per una profondità di m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale;
- nell'insieme di A.T.O. a dominanza dei caratteri del Sistema insediativo, per una profondità di m. 20 dall'unghia esterna dell'argine principale.

All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, degli ambiti di edificazione diffusa, degli ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti l'edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904) di cui all'articolo precedente.

Ogni intervento previsto all'interno della zona di tutela deve prevedere la salvaguardia dei corsi d'acqua indicati, la conservazione del carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberature, le siepi, con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali.

All'interno della zona di tutela sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; gli interventi ammessi comprendono la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
- b) ogni ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente nel rispetto di quanto previsto dalle presenti Norme;
- c) interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001 relativamente ad opere pubbliche, accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e a previsione di cui all'art. 9.10 delle N.T. del P.A.T., compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- d) l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che siano poste in essere azioni di mitigazione degli impatti dovuti alla previsione di nuove infrastrutture viarie come da art. 10.12 - Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti delle N.T. del P.A.T.;
- e) la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde;

- f) l'individuazione di percorsi arginali da riqualificare e attrezzare, per favorire la fruizione ludica/turistica del territorio aperto, prevedendo eventuali attrezzature minori per la sosta ed il ristoro previo parere positivo delle competenti Autorità Idrauliche.
- g) strutture finalizzate alla promozione delle "Attrezzature per il turismo natura" di cui all'art. 10.5 - Percorsi pedonali/ciclopedonali delle N.T. del P.A.T.

Gli interventi di ampliamento di cui al punto precedente potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto.

E' vietato in fregio ai corsi d'acqua principali l'installazione di infrastrutture aeree su palificate e di insegne e cartelloni pubblicitari. Sono concesse deroghe a quanto precedentemente riportato purché siano finalizzate esclusivamente alla salvaguardia di particolari condizioni ecologiche o a potenziare gli allacciamenti elettrici della popolazione residente.

Non sono ammesse, per una profondità di almeno ml 20,00 dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale, attività che comportano, o possano comportare, il versamento o la dispersione anche occasionale sul suolo di effluenti o liquami.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/2004 e s.m.i., la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi.

#### **ART. 34 ELETTRODOTTI / FASCE DI RISPETTO**

Per gli elettrodotti e relative fasce di rispetto vanno rispettate le disposizioni specifiche di cui al D.M. 449 del 21.03.88, L. n. 36 del 22.02.2001 e relativo Decreto Attuativo emanato con D.P.C.M. 08.07.2003, D. Lgs n. 81 del 09.04.2008.

Nell'ambito delle fasce riguardanti gli elettrodotti in cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132 KV, trovano applicazione le disposizioni vigenti in materia.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti vanno calcolate come previsto dal D.P.C.M. 08/07/2003, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici e in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.

All'interno delle fasce di rispetto (effettivamente misurate) non è consentita alcuna nuova destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ed ogni altro uso, compreso il produttivo e direzionale, che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore, solo quando le verifiche di misurazione del campo di induzione elettromagnetica superino i valori previsti dalla normativa vigente.

Per gli edifici esistenti e ricadenti nel contesto delle sopracitate normative, sono ammessi solo i cambi di destinazione d'uso, sia funzionali che strutturali, finalizzati all'esclusiva utilizzazione di locali a "magazzino o deposito non presidiato". Non sono consentiti ampliamenti e/o incrementi del numero di unità immobiliari qualora ciò comporti un uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ogni altro uso, compreso il produttivo e direzionale, che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

All'interno delle fasce di rispetto effettivamente misurate degli elettrodotti va applicato il principio di cautela dal rischio, inibendo destinazioni caratterizzate dalla prolungata presenza di persone; in questo caso la demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di queste fasce di rispetto, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. 11/2004.



Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo.

La richiesta di realizzazione di nuovi elettrodotti dovranno seguire le procedure di cui alle vigenti disposizioni normative in materia.

In ogni caso si ricorda che devono essere rispettati i disposti di cui:

- all'art. 4 della L.R. 27/93 che impone che dal tracciato degli elettrodotti in conduttori aerei di tensione uguale o superiore a 132 Kv, sia mantenuta una distanza per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altre attività che comportino tempi di permanenza prolungati di persone, proporzionale al potenziale degli elettrodotti stessi e tale da contenere il campo elettrico misurato all'esterno delle abitazioni e dei luoghi di abituale prolungata permanenza;
- all'art. 6 del D.P.C.M. 08.07.2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettromagnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati da elettrodotti" che prescrive i parametri per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti;
- al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29.05.2008 "approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" con cui è stata definita la metodologia per il calcolo delle stesse;
- al punto 3.1 dello stesso Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29.05.2008 in cui si legge che: "La tutela di cui al D.P.C.M. 08.07.2003 si esplica sia sull'esercizio degli elettrodotti sia sulla regolamentazione delle nuove installazioni e/o nuovi insediamenti presso elettrodotti preesistenti...  
Il secondo caso si attua mediante gli strumenti di pianificazione territoriale e in particolare mediante la previsione di fasce di rispetto..."
- allo stesso Decreto al comma alla voce "Fascia di rispetto" dell'art. 4 recita: "...all'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore."

#### **ART. 35 GASDOTTI / FASCE DI RISPETTO – D.M. DEL 24/11/1984**

Per i gasdotti e relative fasce di rispetto vanno rispettate le disposizioni specifiche di cui al D.M. del 24.11.1984.

#### **ART. 36 CIMITERI / FASCE DI RISPETTO – T.U. LEGGI SANITARIE – R.D. 1265/1934 E L. 166/2002**

Disposizioni specifiche di cui al T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934 e della legge 166/2002.

Nelle aree di vincolo cimiteriale, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, colture agricole, parcheggi e strade, parchi a verde attrezzato purchè non arrechino disturbo alla struttura protetta.

Per gli edifici esistenti in tali ambiti sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo così come definiti dal DPR 380/2001.

Eventuali ampliamenti del manufatto cimiteriale comportano la conseguente traslazione del vincolo.

#### **ART. 37 IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO**

Il P.I. individua gli impianti esistenti da P.A.T.

La localizzazione di tali infrastrutture deve risultare funzionale alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico e va operata nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni storico-culturali, della salute pubblica (soprattutto in relazione ai "siti sensibili", come

attrezzature scolastiche e aree a verde di uso pubblico), della pubblica sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbana, comunque in coerenza con la legislazione nazionale e regionale in materia. Il Comune, in concerto con i gestori e l'A.R.P.A.V. promuove la formazione di un apposito **Piano di localizzazione degli impianti**, finalizzato a regolare ed organizzare l'installazione degli impianti nel territorio, garantendo l'idoneità delle aree pubbliche individuate, le quali comunque devono risultare selezionate secondo gli obiettivi di:

- coniugare le esigenze di copertura del servizio pubblico con quelle di salute dei cittadini;
- minimizzare l'inquinamento dei campi elettromagnetici e il numero delle installazioni.

L'installazione di antenne radio-base è regolata dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia.

*L'insediamento di impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico è disciplinato dalla seguente regolamentazione normativa:*

#### **CAMPO D'APPLICAZIONE**

*Tutti i tipi di impianto devono rispettare le distanze dalla strada previste dal Codice della Strada (artt. 16 e 28).*

*Le disposizioni del presente regolamento disciplinano l'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, relativi all'installazione, alla modifica ed all'adeguamento degli impianti dei sistemi delle telecomunicazioni con frequenza compresa tra 100 KHz e 300 GHz (Stazioni Radio Base):*

*a) Gli impianti nella loro progettazione, realizzazione, manutenzione ed esercizio sono soggetti al rispetto, oltre che alle disposizioni generali in materia, delle seguenti disposizioni specifiche e successive modifiche ed integrazioni:*

- Legge 5 marzo 1990 n° 46 e succ. mod. ed integrazioni (sicurezza degli impianti);
- Decreto Lgs.vo 6 dicembre 1991 n° 447 (regolamento di applicazione della L. 46/90) e succ. mod. ed integrazioni; e D.P.R. 27 aprile 1955 n° 547 e D. lgs.vo 19 settembre 94 n° 626 (sicurezza) e succ. mod. ed integrazioni;
- Decreto Ministeriale 23 maggio 92 n° 314 (telefonia) e succ. mod. ed integrazioni;
- Legge 7 dicembre 84 n° 818 (antincendio) succ. mod. ed integrazioni;
- Norme CEI 24.1, CEI 64.x, CEI 81.x (protezione contro le scariche atmosferiche) e succ. mod. ed integrazioni;
- Decreto del Ministero dell'ambiente 10/09/98 n° 381 e succ. mod. ed integrazioni;
- Legge Regione Veneto 09/07/93 n° 29 e succ. mod. ed integrazioni;
- Legge 26 ottobre 1995 n° 447 (inquinamento acustico) e succ. mod. ed integrazioni;
- Legge 22/02/2001 n° 36 (legge quadro sulla protezione da esposizione a campi elettrici ed elettromagnetici);
- Circolare GRV n° 12 del 12/07/2001, pubblicata sul BUR n° 69 del 31/07/2001.

*b) La progettazione, l'installazione ed il funzionamento di tali sorgenti di radiazioni devono avvenire in modo da assicurare, prioritariamente, la tutela igienico-sanitaria della popolazione dagli effetti a breve ed a lungo termine della esposizione a radiazioni non ionizzati:*

#### **CONCESSIONE E/O AUTORIZZAZIONE (ai sensi degli artt. 3-4-6 della Legge Regionale 29/93)**

*1) L'istanza di autorizzazione per l'installazione o la modifica di impianto per telefonia mobile in carta legale, deve essere inoltrata al Presidente della provincia tramite il dipartimento provinciale dell'ARPAV competente per territorio, il quale (ARPAV) espletterà l'istruttoria tecnica degli impianti effettuando calcoli previsionali dei parametri rappresentativi del rischio sanitario associato e formula, sulla base dei limiti ammissibili, il prescritto parere ai fini del rilascio dell'autorizzazione (gli oneri derivanti dall'espletamento dell'istruttoria da parte della struttura dell'ARPAV, sono a carico del titolare o del legale rappresentante). L'istanza di autorizzazione dovrà contenere una*

*dichiarazione con la quale il gestore attesti che "La progettazione e la realizzazione dell'impianto avverrà compatibilmente con la qualità del servizio svolto dal sistema stesso, in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile e che, in ogni caso, i limiti ed i valori indicati rispettivamente negli art. 3 e 4 del D.M. 381/98 verranno rispettati anche in corrispondenza di edifici adibiti a permanenza non inferiore a quattro ore".*

*2) La Giunta Regionale ha provveduto ad individuare, con circolare n° 12 del 12/07/2001 pubblicato sul BUR n° 69 del 31/07/2001, la necessaria documentazione da allegare alla suddetta istanza; tale documentazione deve essere datata e firmata dal titolare o dal legale rappresentante degli impianti indicati:*

*3) Al fine di verificare il limite massimo di esposizione ed il rispetto delle condizioni alle quali è stata subordinata l'autorizzazione regionale, la competente struttura dell'ARPAV, per conto della Provincia competente e nell'ambito della programmazione fissata all'interno del Comitato Provinciale di coordinamento di cui all'art. 18 della Legge Regionale n° 32/96, procede a periodici controlli dei campi elettromagnetici generati dagli impianti.*

*4) Nel caso di superamento dei limiti fissati, il Presidente della Provincia assegna un termine di 30 gg. per la regolarizzazione dell'impianto, scaduto il quale entro i successivi 30 gg. dal termine della diffida, il Presidente della Provincia procede alla revoca dell'autorizzazione.*

*5) A carico del titolare o del legale rappresentante dell'impianto spettano l'osservanza del presente Regolamento delle Leggi e in caso di inadempienza, alle sanzioni previste dalla vigente normativa.*

*6) Il Comune potrà acquisire nell'ambito della propria autonomia discrezionale, durante la fase istruttoria del procedimento per il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni, ovvero al momento della denuncia di inizio, pareri, valutazioni tecniche e/o igienico sanitarie da parte rispettivamente dell'ARPAV e/o Dipartimenti di Prevenzione della Azienda Ulss.*

*Tali acquisizioni non esimeranno peraltro le Sezioni di Fisica dei Dipartimenti Provinciali dell'ARPAV dall'obbligo delle verifiche relative al superamento o meno dei limiti e dei valori fissati dal D.M. n° 381/98, come meglio specificato nella nota regionale 4406/20512 del 19.03.1999 avente per oggetto: L.R. 09.07.1993, n° 29 "Tutela igienico sanitaria della popolazione dall'esposizione a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per teleradiocomunicazioni". Modifica direttive regionali contenute nella nota 2824/20312 del 27.02.1998 sulla installazione di stazioni radio base per telefonia cellulare".*

#### **VINCOLI ALLE EMISSIONI ELETTROMAGNETICHE NELL'AMBIENTE**

*Gli impianti di telefonia mobile possono essere installati e, ove già installati, possono essere mantenuti in esercizio, alle seguenti condizioni:*

- a) che il valore del campo elettromagnetico prodotto da ogni singolo impianto, valutato secondo la normativa vigente, non superi la metà del limite di cautela di cui all'art. 4 del D.M.A. 381/98 nelle aree attuali e future con permanenza di persone oltre le 4 ore (3V/m);*
- b) nel caso di installazione di un nuovo impianto da parte dello stesso o di nuovo gestore nel raggio di 350 metri dall'impianto/i esistente/i, le emissioni elettromagnetiche dei singoli impianti già installati andranno ridotte in proporzione ai singoli tributi al fine di garantire un valore di campo complessivo non superiore al limite di cautela di cui all'art. 4 del D.M.A. 381/98 comprensivo del valore di fondo provocato dalle altre sorgenti esistenti con frequenza compresa tra 100 KHz e 300 GHz.*

- c) *gli impianti esistenti che si trovino già nella situazione indicata al precedente punto "b" devono adeguarsi entro il termine massimo di 90 gg. dall'approvazione del presente regolamento; nel caso di comprovate difficoltà tecnico-operative di rispettare il termine previsto, detto termine potrà essere prorogato per un periodo massimo ed improrogabile di ulteriori 90gg.;*
- d) *è facoltà dell'amministrazione comunale che le aree con permanenza di persone inferiore a 4 ore consecutive, consentire valori di campo elettromagnetico superiori al limite indicato al punto precedente solo in una zona prossima all'antenna e per insuperabili e dimostrate ragioni tecniche, con comprovato beneficio nelle adiacenti aree abitate, dimostrato attraverso simulazioni modellistiche. E' posta a carico del gestore l'obbligo di mantenere assolutamente interdetta l'accessibilità a detta zona da parte della popolazione;*
- e) *allo scopo di impedire l'accesso alle zone di cui al punto "d", il gestore deve adottare tutte le misure e gli accorgimenti necessari, in caso di impossibilità accertata o in mancanza di detti accorgimenti, verrà adottato un provvedimento impositivo da parte dell'Autorità Sanitaria;*
- f) *in ogni caso gli impianti dovranno mantenere una distanza di rispetto, almeno 100 metri, da insediamenti particolarmente sensibili quali scuole, asili, ospizi, ospedali e caserme;*
- g) *è fatto d'obbligo, al gestore di telefonia mobile, o ai loro rappresentanti legali, predisporre in sede di domanda di concessione e/o autorizzazione edilizia idonea documentazione prevista dal regolamento comunale a dimostrare l'ottemperanza dei valori di campo elettromagnetico di cui al comma "a".*

#### **ART. 38 POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE / FASCE DI RISPETTO**

Per tali ambiti valgono le disposizioni specifiche di cui al D. Lgs. 152/2006; in particolare rispetto alle attività e destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite nel Decreto stesso.

#### **ART. 39 AREE NON IDONEE**

Per quanto riguarda le aree non idonee si precisa che il P.I. riprende l'individuazione delle aree derivante dalla tavola delle Fragilità del P.A.T. con relativa disciplina di cui all'articolo 8.1 delle N.T. del P.A.T. stesso che, per agevolare il lavoro dell'Ufficio Tecnico, viene di seguito riportata:

*La nuova edificabilità è preclusa per l'elevatissima penalizzazione a causa di:*

- *aree comprese nell'alveo del fiume Adige;*
- *aree soggette a inondazione;*
- *aree a dissesto idraulico per deflusso difficoltoso;*
- *area di frana;*
- *aree con pendenze superiori ai 30°;*
- *aree di tutela assoluta di 10 ml dai pozzi idropotabili.*

#### **Area con Cave abbandonate o dismesse**

Si tratta di aree in cui si ha presenza di cave abbandonate o dismesse e in alcuni casi si riscontra un parziale deposito di riporto di materiale; tali ambiti sono da verificare con attenzione, specie in presenza di scarpate di cava, in presenza di aree di riporto, relativamente alle caratteristiche geotecniche, alle caratteristiche qualitative del sottosuolo e alla vulnerabilità degli acquiferi. Il tutto si rifà alla normativa in materia.

Nei terreni di riporto il materiale è probabilmente scarsamente addensato e/o comunque con eterogeneità spaziale dovuto all'accumulo antropico.

L'apertura di cave è regolata dalle norme della L.R. n. 44/1982 e s.m.i. e dai prevalenti Piani di settore. Le cave abbandonate e dismesse con riporto costituiscono a tutti gli effetti un'area degradata e corrisponde all'interesse pubblico provvedere al ripristino della medesima nei modi e nelle forme consentite dalla legge; destinazioni di zona e modalità di intervento per il ripristino

ambientale: le zone individuate sono riservate principalmente all'agricoltura; sono consentite anche opere ed impianti di interesse pubblico e, a cava esaurita, opere ed impianti di carattere sportivo, ricreativo e/o di recupero e valorizzazione ambientale.

#### **ART. 40 AREE DI FRANA**

Si tratta di aree di territorio in cui volumi di terreno e/o rocce manifestano uno stato di instabilità latente per cause di origine naturale (variazione delle caratteristiche geotecniche o geomeccaniche, eventi meteorici prolungati o intensi) o di origine antropica (scavi, riporti, infiltrazione acque nel terreno, variazioni del profilo del versante).

#### **Prescrizioni e vincoli:**

**SI RIMANDA A QUANTO PREVISTO ALL'ART. 8.2 – FRAGILITÀ DELLE N.T. DEL P.A.T.**

#### **ART. 41 AREE A DISSESTO IDRAULICO**

Trattasi di aree soggette a dissesto idrogeologico quali le aree limitrofe al Fiume Adige o in aree topograficamente depresse del territorio, che potrebbero essere interessate da rischio di esondazioni nelle fasi di piena eccezionale del Fiume Adige, del torrente Tasso o per innalzamento della falda, con rischio ristagno idrico derivante dalla presenza di depressioni topografiche con scarsa permeabilità dei terreni.

#### **Prescrizioni e vincoli:**

**SI RIMANDA A QUANTO PREVISTO ALL'ART. 8.2 – FRAGILITÀ DELLE N.T. DEL P.A.T.**

#### **ART. 42 AREE DI RISPETTO GEOLOGICO CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

In riferimento alle aree di rispetto geologico con prescrizioni particolari indicate nella cartografia di Piano (P1 – P2 – P3 – P4 – P5) si precisa che, nel rispetto del contenuto delle prescrizioni dettate dalla Regione Veneto, gli interventi edilizi in tali aree devono essere preceduti e supportati da specifiche indagini geologiche/geotecniche che accertino la fattibilità delle opere previste. Tali indagini devono essere effettuate anche per le zone a vincolo idrogeologico-forestale.

#### **ART. 43 VIABILITÀ / FASCE DI RISPETTO – D. LGS. 285/1992 E D.P.R. 495/1992**

Le fasce di rispetto stradale sono aree a protezione delle infrastrutture viarie e sono disciplinate dalla legislazione nazionale e regionale vigente con specifico riferimento ai disposti di cui al D. Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992.

All'interno delle fasce di rispetto stradali non sono consentite nuove edificazioni; eventuali ampliamenti di edifici esistenti sono ammessi nei limiti consentiti dall'art. 48, comma 7ter, lett. e della L.R. 11/2004; è fatto divieto di qualsiasi tipo di deposito permanente o provvisorio di materiali sia all'aperto che riparato.

Ai sensi del D. Lgs. n. 285/92 "Nuovo codice della strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione", la profondità delle fasce di rispetto stradale da rispettarsi ai fini della sicurezza della viabilità, coincide con la distanza da osservare indicata nella tabella in calce al presente articolo.

Nelle fasce di rispetto delle strade sono consentite:

- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, barriere antirumore;
- la costruzione di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.);
- parcheggi scoperti sempreché non conseguenti a costruzioni di edifici e comunque non relativi ad urbanizzazione primaria;

- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- rete di distribuzione idrica, fognatura, metanodotti, gasdotti e impianti di depurazione;
- recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml. 1.50;
- allargamento o traslazione delle sedi stradali.

La realizzazione di ogni opera ammessa è comunque subordinata al nulla osta dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe concesse da tale autorità.

Tali zone concorrono nel computo dei volumi edificabili nelle zone adiacenti se comprese nel comparto.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte strada.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade e loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, è consentita la ricostruzione di eguale volume in area agricola adiacente, anche inferiore alla superficie minima.

Le fasce di rispetto stradali vengono calcolate in base alla classificazione e tipologia indicata nel D. Lgs. 285/92 ed alla rilevanza gerarchica dell'infrastruttura stradale.

Il sistema della viabilità principale e secondaria che interessa il territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D. Lgs. 285/1992, consiste in:

- autostrada – A22 (TIPO A)
- strada statale – 450 (TIPO B)
- strade provinciali (TIPO C)
- strade locali (TIPO F)

Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo con le distanze da rispettare in base alla tipologia delle infrastrutture viabilistiche.

**PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. 495/1992)**  
**Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri)**  
**(art. 2 del D. Lgs. n. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)**

POSIZIONE	OPERE	Tipo A autostrade	Tipo B extraurbane principali	Tipo C extraurbane secondarie	Tipo D urbane di scorrimento	Tipo E urbane di quartiere	Tipo F locali
fuori dai centri abitati (art. 26 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60 m	40 m	30 m			20 m 10 m se vicinali
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I., sia con INTERVENTO DIRETTO che previo P.U.A.	30 m	20 m	10 m			-
	nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m					non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5 m	5 m	5 m			-

	alberi da impiantare lateralmente alle strade	non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m					non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m
	siepi vive anche stagionali alte sino a 1 m siepi morte alte sino a 1 m realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o cordoli e muretti alti sino a 30 cm)	1 m					1 m
	siepi vive, piantagioni e siepi morte alte più di 1 m o realizzate su cordoli e muretti alti più di 30 cm	3 m					1 m
nei centri abitati (art. 28 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada	30 m			20 m	-	-
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada, in assenza di PRG/PF vigente	30 m			20 m	20 m	10 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3 m			2 m	-	-

*N.B. Le strade interne di carattere intercomunale, ancorché non individuate nel P.I., sono assimilate alle strade tipo F con fascia di rispetto stradale di ml 20,00 da apporre su ambo i lati del tracciato.*

#### ART. 43 BIS FASCIA DI RISPETTO AEROPORTUALE

Il P.I. riporta le fasce di rispetto aeroportuale di cui alle mappe di vincolo dell'art. 707 del Codice della navigazione.

Tali fasce di rispetto sono regolamentate dalla vigente normativa in materia.

#### ART. 44 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI / FASCE DI RISPETTO

Sono le strutture agricole – produttive adibite ad allevamenti zootecnici intensivi, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 856/2012.

Valgono le disposizioni del Piano di tutela delle acque Regionale e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006.

L'individuazione delle strutture e le rispettive fasce di rispetto, riportata negli elaborati grafici del P.I. (*AGR4 – allevamenti intensivi*), possono essere modificate secondo le condizioni rilevabili al momento e acquisito il parere ULSS, senza che ciò costituisca variante al P.I.

In riferimento agli elaborati agronomici del P.I. (Allegato C2), sono individuate tre diverse fasce di rispetto:

- a. Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse:** è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla Z.T.O. in cui ricade.
- b. Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati):** Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada.
- c. Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola:** è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla Z.T.O. non agricola (*ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali, DGR 856/2012)*). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio.

Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art.50 LR 11/2004, D.G.R. 856/2012 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.

In riferimento alla DGR 856/2012:

- in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;
- in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012, ovvero sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dallo strumento urbanistico vigente (PI) a nuovi insediamenti residenziali, purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente.
- si precisa inoltre che per le aree residenziali in cui il Piano degli Interventi prevede nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche ricadenti parzialmente o totalmente all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, l'efficacia di tali previsioni è obbligatoriamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, etc. Tali condizioni di efficacia devono essere richiamate nei certificati di destinazione urbanistica.

Per l'**edificazione di nuovi allevamenti intensivi**, o la modifica e/o ampliamento di quelli esistenti dovranno essere rispettate le direttive seguenti:

- a) riqualificazione, eventuale bonifica del sito e mediante il riordino degli insediamenti esistenti per le parti ritenute idonee, nonché ripristino della qualità ambientale anche attraverso la dotazione delle prescritte urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
- b) forme di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di fasce verdi di adeguata larghezza e piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- c) impiego di materiali tradizionali con preferenza per quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico;
- d) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, altezza limitata a due piani fuori terra, utilizzo di coperture verdi e/o tradizionali, serramenti in legno, intonaci a calce, uso della pietra o del mattone lavorata a vista;
- e) impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
- f) utilizzo di fonti rinnovabili di energia (solare termico, fotovoltaico, geotermico ecc.) su edifici diversi da quelli di nuova realizzazione per i quali corre già l'obbligo (almeno 1 KW per ogni unità abitativa e 5 KW per fabbricati industriali art.1 comma 289 Legge finanziaria 2008);
- g) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc..

#### **ART. 45 TERRE AD USO CIVICO**

I beni di uso civico sono inalienabili, inusucapibili e soggetti a vincolo di destinazione agro-silvopastorale. Il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.

I beni di uso civico sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lettera h), del D. Lgs. 42/2004 e della L.R. 31/1994.

L'inalienabilità e il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico con destinazione attuale a bosco/pascolo possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione Regionale.

L'autorizzazione regionale all'alienazione o al mutamento di destinazione dei beni di uso civico può essere rilasciata, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 31/94 e dell'art. 12 della L. 1766/1927, per le finalità agro-forestali richiamate dall'art. 41 del R.D. 332/1928, ovvero per le altre finalità di interesse pubblico.



Qualora l'alienazione avvenga tramite permuta di terreni di uso civico con terreni patrimoniali, i terreni acquisiti in permuta dal Comune vengono assoggettati al regime giuridico degli usi civici stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'art. 8 della L.R. 31/94 e all'art. 12 della L. 1766/1927 sono nulli.

**Il certificato di destinazione urbanistica deve riportare il vincolo di uso civico.**

#### **ART. 46 CRESTE DI DISPLUVIO**

Il P.I. tutela le principali creste di displuvio come riferimenti percettivi del paesaggio, elementi figurativi caratterizzanti lo skyline e punti privilegiati per l'osservazione del territorio circostante.

Al di fuori delle aree di urbanizzazione consolidata, delle aree della programmazione e pianificazione urbanistica, delle aree interessate da azioni strategiche del P.A.T. e/o per interventi di ampliamento degli edifici esistenti ammessi secondo gli artt. 43-44 della L.R. 11/2004 o secondo disposizioni comunali in applicazione di leggi statali/regionali, per una distanza, misurata in proiezione orizzontale, di almeno m. 20 dalle linee di crinale indicate, è vietata:

- la realizzazione di nuovi edifici e costruzioni non amovibili;
- la realizzazione di discariche e depositi;
- l'installazione di impianti elettrici e di comunicazione elettronica;
- la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali.

All'interno della distanza di cui sopra sono tutelate le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, ed è favorito il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone.

#### **ART. 47 ORLI DI SCARPATA**

Per gli orli di scarpata, evidenti, sono vietati i movimenti di terra che determinano un'alterazione del profilo naturale del terreno e l'eliminazione della scarpata, ad eccezione degli interventi di difesa del suolo.

Per gli orli di scarpata, poco evidenti, il P.I. individua quelli superiori a m. 1,50, da tutelare vietando i movimenti di terra che determinano un'alterazione del profilo naturale del terreno e l'eliminazione della scarpata.

#### **ART. 48 SIEPI E FILARI ALBERATI**

Il P.I. riporta filari, siepi e arbusteti del P.A.T. quali elementi vegetazionali di significativo interesse naturalistico e paesistico che, posti prevalentemente tra i diversi appezzamenti, lungo i percorsi agricoli, contraddistinguono e connotano il paesaggio agrario. Le finalità della tutela per questi elementi sono volte a recuperare, ricostruire, potenziare la trama storica del rapporto vegetazione – acqua – coltivazioni, che costituisce una caratteristica significativa del paesaggio agrario, delle partiture poderali e delle quinte verdi che definiscono la tessitura territoriale. Sono elementi individuati nella tavola sulla base di una analisi ricognitiva effettuata dalle foto aeree.

Sono pertanto individuate quali elementi da tutelare come caratteristiche biologiche e/o paesaggistiche:

- alberature
- filari alberati
- piantate
- siepi

Alcuni di questi elementi sono costituiti da esemplari arborei in filari, le piantate, le siepi e gli altri elementi vegetazionali che costituiscono relitto delle coltivazioni agricole storiche e che rappresentano oggi un valore ambientale e paesaggistico da tutelare ed eventualmente da ripristinare.

Il Comune incentiva:

- la progettazione e realizzazione di idonee attrezzature per aree di sosta, equipaggiamento a verde, eco-piazzole, depositi per la manutenzione stradale, piste ciclabili, in concomitanza con i filari boscati al fine di integrare l'aspetto ambientale con quello sociale;
- la formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- la valorizzazione delle presenze edilizie significative, nonché degli slarghi di connessione della struttura urbana;
- il riordino delle diverse quinte edilizie con il riallineamento delle recinzioni e la sistemazione degli spazi scoperti circostanti;
- l'introduzione di opportuni accorgimenti per mitigare punti detrattori della qualità urbana;
- l'utilizzo di materiali, colori, elementi costruttivi dell'edificato compatibili con il contesto paesaggistico-ambientale.

Il Comune, inoltre:

- prevede misure per la manutenzione e il miglioramento delle alberature esistenti e promuove specifiche azioni di tutela per quegli esemplari che presentano caratteristiche di vetustà e pregio.
- promuove interventi di nuova realizzazione di filari alberati, secondo le indicazioni fornite dal Piano specificatamente per gli interventi prioritari di valorizzazione naturalistico-ambientale.

Le direttive sono volte principalmente:

- ai collegamenti verdi, che dovranno contenere almeno una corsia riservata ai pedoni; ove possibile si potranno inserire piste ciclabili;
- ai filari alberati, esistenti, che vanno mantenuti ed integrati nelle parti mancanti anche con arbusti, cespugli, siepi ecc.;
- alla conservazione, comunque, dell'ambiente rurale;
- alla creazione, dove possibile di piazzole per la sosta attrezzate;
- a permettere il riordino del sistema agrario.

#### **ART. 49    AMBITI DELLE COLLINE STADIALI DI CAVAION**

Sono ambiti e segni naturali di elevata qualità ambientale da sottoporre a particolare tutela e valorizzazione, soggetti alle disposizioni di cui all'art. 22 delle norme del Piano d'Area Garda Baldo.

#### **ART. 50    ZONA UMIDA**

Il P.I. individua e tutela le zone umide, rispetto alle quali prevede la salvaguardia e conservazione dell'ecosistema. Le stesse svolgono infatti il ruolo di elementi della rete ecologica la cui funzione è esaltata dal fatto di essere all'interno di una matrice agricola in parte antropizzata. Tale peculiarità mantiene e favorisce le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, zone cuscinetto e zone di restauro ambientale impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento.

Non sono consentiti interventi di bonifica, scavi e movimenti di terra ad eccezione degli interventi di riqualificazione, sistemazione e difesa idraulica.

Non sono inoltre consentiti interventi che danneggino i processi ecologici che alterano l'equilibrio naturale, come ad esempio l'introduzione di flora o fauna estranee e in grado di provocare interferenze significative.

Il Piano promuove, compatibilmente con i caratteri naturalistici e il vincolo archeologico del sito, e con il relativo grado di fragilità, le attività finalizzate alla fruizione turistica e quelle a scopo didattico e scientifico-culturale rispetto alle quali è consentita la creazione di percorsi, luoghi di sosta e attrezzature ricettive.

Il Piano inoltre persegue la messa a sistema di:

- aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;
- zone umide anche minime;
- aree boscate anche minime;
- corsi d'acqua naturali e artificiali;
- prati;
- siepi e filari;
- neo-ecosistemi paranaturali.

#### **ART. 51 ICONEMA – VALLE DEL TASSO E MADONNA DEL LEVAI**

Sono ambiti di elevato valore paesaggistico o storico/testimoniale da sottoporre a tutela e salvaguardia per la loro integrità fisico/spaziale e i caratteri insediativi e naturalistici/ambientali consolidati nel tempo, che ne fanno elementi tipici dell'area del Garda Baldo per la loro unicità. Sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 21 delle norme del Piano d'Area Garda Baldo.

#### **ART. 52 COMPONENTI STORICHE – TAGLIAPOGGIO**

Sono ambiti con presenza di segni storico-testimoniali da sottoporre a particolare tutela soggetti alle disposizioni di cui all'art. 19 delle norme del Piano d'Area Garda Baldo.

#### **ART. 53 SORGENTI**

Le sorgenti derivano dall'affioramento in superficie della falda freatica e costituiscono uno dei caratteri ambientali più tipici della zona; in taluni casi possono essere biotopi di grande rilevanza naturalistica, come risorse idriche che non hanno portate importanti.

Per tali elementi, sulla base delle previsioni del P.A.T., il Piano provvederà a normare, anche con prescrizioni circa la tipologia degli interventi da attuare presso le risorgive sia come Invarianti di natura ambientale sia di natura geologica, idrogeologica e idraulica.

Il P.I. censisce e tutela le sorgenti ed inoltre:

- a) prevede opportune misure di tutela in particolar modo rivolte ad evitare l'inquinamento delle acque e dei terreni circostanti, nonché misure per la protezione della fauna e della flora esistenti, le opere accessorie e pertinenti ed i contesti;
- b) elabora idonee iniziative per rivitalizzare gli ambiti interessati dalle sorgenti anche con operazioni di rimboschimento e/o estendendo il sistema delle siepi ripariali;
- c) indica criteri per la promozione didattico-culturale dei luoghi e per la fruizione legata al tempo libero anche con la previsione di circuiti verdi di congiungimento dei diversi ambienti naturalistici. A tal fine prevede l'adattamento di edifici esistenti o ne prevede di nuovi per ricavare servizi a sostegno dell'iniziativa.

La tutela della falda acquifera sotterranea, delle risorgive e dei corsi d'acqua superficiali dovranno essere in accordo con quanto indicato nel Piano di Tutela delle Acque – “Norme Tecniche di Attuazione”, Capo III (con riferimento agli artt. 12 e 17).

In considerazione dell'interesse naturalistico, paesaggistico, idrogeologico, all'interno del sistema degli ambienti di risorgiva, sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono condurre a distruzioni, danneggiamenti e/o alterazioni dell'ambiente.

**Sono vietati interventi edilizi ed infrastrutturali per una fascia di larghezza pari a 20 mt. dai confini dei punti interessati da risorgive e sorgenti indicate negli elaborati grafici del P.I.**

#### **ART. 54 CORRIDOIO ECOLOGICO**

La funzione dei corridoi principali è esaltata dal fatto di favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali (nodi) e zone cuscinetto assicurando uno scambio lineare tra popolazioni e impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento.

I corridoi ecologici contribuiscono alla creazione di una fascia continua di maggiore naturalità che collega differenti aree naturali tra loro separate (nodi, zone cuscinetto, ambiti di tutela degli elementi di naturalità a matrice agraria), limitando gli effetti negativi della frammentazione ecologica causati dalla attuale artificializzazione diffusa.

In recepimento dell'art. 49, punto 3 del P.T.C.P., fatta salva la pianificazione vigente prevista dal presente strumento urbanistico e quanto previsto dall'art. 48, comma 3, del P.T.C.P., all'interno delle aree nucleo, delle isole ad elevata naturalità e corridoi ecologici, fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del D.P.R. 357/1997 e s.m.i., il P.I. non prevede ampliamenti delle aree edificabili esistenti fatta salva l'attuazione delle previsioni del P.A.T., la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico, quali aree a servizi funzionali alla fruizione e conoscenza del territorio e dell'ambiente e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio, ospitalità ricettiva diffusa e concentrata, che adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale e che preferibilmente valorizzino ambiti già consolidati.

Con riferimento alle aree agricole, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente, possono ammettersi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;

Il P.I. assicura, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso attraverso interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica.

Il P.I. inoltre incentiva e tutela le strutture connesse al mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali orientate alla coltura biologica.

#### **ART. 55 AREA DI CONNESSIONE NATURALISTICA**

Sono aree in territori di elevata estensione che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro.

Nello specifico tali zone costituiscono aree in grado di attenuare il livello d'impatto della zona urbana. Tali aree sono preposte alla conservazione delle specie e degli habitat di specie, che favoriscono la dispersione e lo svolgersi delle relazioni dinamiche tramite connessioni tra ecosistemi e biotopi.

Si tratta di aree estese ove persistono e convivono elementi di discreta naturalità nel territorio agricolo ma sono presenti anche aree antropizzate per le quali sono consentite trasformazioni coerenti con le scelte del P.A.T. e del P.T.C.P. Tra queste infatti vanno considerate anche le zone urbanizzate nelle quali sono possibili interventi di sviluppo e trasformazione ma anche naturalizzazione ed inserimento ambientale. In tali aree è necessario sviluppare gli elementi di naturalità esistente e promuovere lo sviluppo agricolo sostenibile finalizzato alle produzioni di qualità, compatibilmente con lo sviluppo di attività economiche integrative, nonché sistemi di produzione di energie rinnovabili.

Tali aree assumono importanza rilevante quali aree preferenziali per la localizzazione di azioni di mitigazione e compensazione ambientale. Infatti in fase di progettazione delle aree di trasformazione, infrastrutturazione, reti e impianti tecnologici, devono essere previste misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti da localizzarsi preferibilmente in queste specifiche aree o nelle altre zone della rete ecologica.

Nello specifico tali zone costituiscono aree in grado di attenuare il livello d'impatto della zona urbana. Tali aree sono preposte alla conservazione delle specie e degli habitat, che favoriscono la dispersione e lo svolgersi delle relazioni dinamiche tramite connessioni tra ecosistemi e biotopi.

Il Piano tutela e prevede il consolidamento e la densificazione della rete di elementi vegetali e corsi d'acqua, con i relativi e specifici caratteri naturalistici-ambientali, che favoriscono il mantenimento e sviluppo della biodiversità e garantiscono la continuità del sistema ecologico territoriale.

Il Piano promuove azioni di conservazione e potenziamento delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale, attraverso interventi di potenziamento della biodiversità, di aree boscate e a prato-pascolo, e di tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea.

Tali aree assumono importanza rilevante quali aree preferenziali per la localizzazione di azioni di mitigazione e compensazione ambientale. Infatti in fase di progettazione delle infrastrutture, reti e impianti tecnologici, devono essere previste misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti da localizzarsi in queste specifiche aree.

Nelle aree sopra descritte costituiscono invariante gli elementi di naturalità in essi contenuti utili al mantenimento e sviluppo della biodiversità e la continuità della rete complessiva che essi compongono e per le quali sono previste misure di mitigazione e compensazione ambientale.

Il Piano:

- salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.);
- favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione e operazioni che garantiscano efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto-barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche.

#### **ART. 56 ISOLA AD ELEVATA NATURALITÀ**

Sono frammenti ambientali di habitat ottimale (o sub-ottimale) per determinate specie, immersi in una matrice paesaggistica ambientale con un livello di antropizzazione/utilizzo più elevata. Utili al mantenimento della connettività per specie abili ad effettuare movimenti a medio/breve raggio attraverso ambienti non idonei. Tra queste specie si possono indicare:

- specie che compiono movimenti regolari fra ambienti differenti;
- specie relativamente mobili;
- specie tolleranti a livelli medi di disturbo.

In recepimento dell'art. 49, punto 3, del P.T.C.P., fatta salva la pianificazione vigente prevista dal presente strumento urbanistico e quanto previsto dall'art. 48, comma 3, del P.T.C.P., all'interno delle aree nucleo, delle isole ad elevata naturalità e corridoi ecologici, fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del D.P.R. 357/1997 e s.m.i., il P.I. non prevede ampliamenti delle aree edificabili esistenti fatta salva l'attuazione delle previsioni del P.A.T., la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico, quali aree a servizi funzionali alla fruizione e conoscenza del territorio e dell'ambiente e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio, ospitalità ricettiva diffusa e concentrata, che adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale e che preferibilmente valorizzino ambiti già consolidati;

Con riferimento alle aree agricole, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente, possono ammettersi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o

regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;

Il P.I. assicura, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso attraverso interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica;

Il P.I. inoltre incentiva e tutela le strutture connesse al mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali orientate alla coltura biologica.

### **TITOLO III – TERRITORIO AGRICOLO**

#### **ART. 57 TERRITORIO AGRICOLO**

L'edificabilità nel territorio agricolo è definita e normata ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004, e ai sensi degli artt. 3, 4.3, 4.4, 5 della L.R. 30/2010 e s.m.i.

In questo territorio, fermo restando il rispetto di ogni eventuale limitazione e prescrizione di cui ai precedenti articoli del sistema ambientale e paesaggistico delle presenti Norme Tecniche Operative, così come il rispetto delle norme di tutela delle invariati di natura paesaggistico-ambientale, di cui alla tavola 2 del P.A.T. approvato, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi connessi all'attività agricola e secondo quanto ammesso dai disposti legislativi sopra riportati.

Sono definite aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, ai sensi dell'articolo 11 del P.A.T., tutte le aree esterne al perimetro dei centri abitati non diversamente individuate e l'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale.

Il territorio agricolo è considerato zona territoriale omogenea "E" ai sensi del D.M. 1444/1968 ed è soggetto a regole generali mirate alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario; pertanto, in queste aree dovranno essere favoriti i seguenti interventi:

- manutenzione della struttura agraria tradizionale;
- manutenzione e ripristino della viabilità poderale esistente;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni idrauliche originarie;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni agricole storiche originarie (terrazzamenti e ciglionamenti, muri a secco, alberature isolate o in filare);
- promozione di attività integrative del reddito, quali l'agriturismo;
- promozione di attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero.

La destinazione d'uso prevalente è quella agricola, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'articolo 43 della LR n.11/2004.

In tutti gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. a), b), c) d) e) del D.P.R. 380/2001. Sono comunque fatte salve eventuali ed ulteriori disposizioni specifiche collegate alle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici stessi e alla destinazione d'uso.

Ogni intervento di nuova edificazione deve, in ogni caso, essere corredato da un "progetto di sistemazione del verde" che, previa analisi dell'area scoperta di pertinenza e delle essenze arboree presenti, preveda una sua sistemazione con l'utilizzo di specie arboree compatibili. La sistemazione dell'area dovrà essere evidenziata con appositi elaborati quali rendering e fotosimulazioni.

Sono inoltre ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, salvo interventi ammessi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, così

come previsto dalla legislazione Regionale vigente per le aree agricole e in riferimento a quanto stabilito dalla normativa relativa agli edifici non più funzionali.

A tutela e valorizzazione del territorio agricolo i nuovi edifici a destinazione residenziale devono essere collocati lungo le attuali strade comunali e a ridosso di aggregati rurali esistenti e comunque su terreno di proprietà dell'azienda agricola con un vincolo di non trasferibilità dell'immobile per 10 anni.

Tipologia edifici isolati o a corte, anche con corpi di fabbrica staccati ma posti sullo stesso filo, che per composizione e uso di materiali riprendano i caratteri rurali tipici del territorio

Sono inoltre ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, salvo interventi ammessi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, così come previsto dalla legislazione regionale vigente per le aree agricole e in riferimento a quanto stabilito dalla normativa relativa agli edifici non più funzionali.

Sono pure ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali.

Per gli edifici esistenti in zona agricola, destinati ad abitazione e ricadenti nelle fasce di rispetto stradale o a distanza minore di quella prevista dalle norme anche dove la fascia non sia individuata, così come per gli edifici ubicati in zona di rispetto dei corsi d'acqua, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli ampliamenti di cui ai punti b) e c) sono autorizzati, nelle fasce di rispetto stradale e fluviale, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o fluviale.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, così come nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, è consentita la ricostruzione di uguale volume con il mantenimento delle destinazioni d'uso in area agricola adiacente anche con superficie inferiore ai minimi di legge.

All'atto del rilascio del Permesso di Costruire per le abitazioni previste verrà istituito, a cura e spese del richiedente, un vincolo "non aedificandi" accettato dal Comune, debitamente registrato e trascritto, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dagli indici di legge. Anche le abitazioni esistenti in zona agricola estendono di fatto sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione pari alla superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione, fatte salve le facoltà previste dagli artt. 4 e 5 della Legge reg. 24/85 relativamente alle preesistenze. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o annulla il vincolo.

Tutte le costruzioni ammesse nella zona agricola si realizzano per intervento diretto secondo i criteri di edificabilità fissati dagli articoli della Legge reg. 11/04 in quanto applicabili alle diverse sottozone, e nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

**a) altezza massima:**

- per le nuove case d'abitazione: ml. 7,50 con max 2 piani fuori terra;
- per gli annessi rustici: ml. 6,00 all'imposta del solaio di copertura;
- in deroga ai sopraccitati limiti di altezza massima degli edifici, in caso di autorizzazione all'ampliamento di fabbricati già esistenti è ammessa un'altezza in gronda pari al fabbricato adiacente più alto, senza che ciò comporti un aumento del numero dei piani.

**b) distanza minima dai confini:**

- per gli ampliamenti: ml. 5,00.

- per tutti gli altri tipi di costruzione: ml. 5,00;

**c) distanza minima tra edifici:**

- per nuovi edifici: ml. 10,00;
- nel caso di ampliamenti e tra corpi di fabbrica dello stesso edificio: ml. 10,00;

**d) edifici a confine:** conformemente ai disposti di cui all'art. 885 del C.C., un edificio a confine con un altro può sopraelevarsi previo innalzamento del muro in comune;

**e) distanza delle concimaie:**

ml. 4,00 dalle stalle; ml. 30,00 dalle abitazioni coloniche, dal più vicino fabbricato isolato di tipo residenziale non facente parte del fondo, dalle strade pubbliche, da pozzi o cisterne di acqua potabile; ml. 250 dal più vicino nucleo abitato o area destinata ad espansione dei centri abitati:

**f) distanza degli allevamenti zootecnici** anche intensivi e a carattere industriale, fatto salvo quanto più restrittivamente previsto dalla D.G.R. 856 del 15 maggio 2012, ml. 30,00 dai fabbricati rurali di abitazione facenti parte dello stesso fondo; ml. 40,00 da strade pubbliche; ml. 100 dalle singole case d'abitazione non facenti parte del fondo; ml. 250 dal più vicino nucleo abitato o area destinata ad espansione dei centri abitati; ml. 500 dalle aree di alimentazione delle sorgenti;

**g) Fognature:**

ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10.05.76 n. 319 e relativa circolare di attuazione, le abitazioni in zona agricola che non siano allacciate alla rete fognaria comunale dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo e a parere del Responsabile del Settore Igiene e Sanità Pubblica dell'A.S.L., di adeguato sistema di smaltimento. Anche le abitazioni esistenti che ancora non vi avessero provveduto, dovranno eliminare lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna e dotarsi di un sistema di smaltimento approvato dal Responsabile del Settore Igiene e Sanità Pubblica dell'A.S.L. Agli stessi adempimenti sono tenuti gli allevamenti zootecnici esistenti.

**h) Locali accessori:**

sono ammessi locali interrati pertinenziali al di sotto della sagoma del fabbricato. In eccedenza alla sagoma sono ammessi locali accessori, entro il limite del 20% della volumetria del fabbricato principale. E' altresì ammessa, in deroga ai predetti parametri, la realizzazione di corsie di manovra interrate.

**Serre e vivai**

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44 comma 6 della L.R. 11/2004 e relativa Deliberazione n. 172 del 3 febbraio 2010 con la quale la Giunta Regionale ha approvato il documento tecnico-specialistico che individua le caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre e degli elementi accessori al loro funzionamento.

Si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio di idoneo titolo autorizzativo così come previsto dalla D.G.R. 172/2010.

Nella successiva specifica normativa delle zone agricole verranno considerati, così come previsto dall'art. 43 L.R. 11/2004 lettera e) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività.

**ART. 58 CARATTERISTICHE ED INDICAZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI**

Per la realizzazione di allevamenti, vivai e serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e fiori coltivati in maniera intensiva, dovranno attenersi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della Giunta Regionale D.G.R. n. 172/2010, D.G.R. n. 3178/2004 della L.R. 11/2004 come modificata dalla L.R. 18/2006 e D.G.R. 329/2010, nonché la D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.

Si stabiliscono generalmente elementi tipici della tradizione costruttiva locale e quindi oggetto di tutela in zona agricola:

- le coperture a due falde;



- le sporgenze di gronda;
- le murature finite a materiale visto e gli intonaci a raso o in calce color naturale;
- i muri di sostegno e di recinzione eseguiti in pietra locale a spacco o in sasso seregno;
- tegole a canale (coppi) in terracotta;
- contorni delle aperture in pietra di adeguato spessore.

Gli interventi sugli edifici esistenti terranno nel giusto rispetto detti elementi e i progetti per nuovi edifici li assumeranno o vi si ispireranno, anche con interpretazioni moderne. In ogni il progetto sarà corredato da esauriente documentazione sullo stato dei luoghi e presenterà i prospetti inseriti in un intorno sufficiente a mostrarne gli effetti nel contesto ambientale.

Come indicazione normativa, si danno per le scelte progettuali le seguenti direttive:

### **1) Ubicazione.**

Il sito in cui dovrà sorgere il nuovo edificio residenziale in zona agricola sarà scelto in modo da evitare, da qualunque visuale, il defilarsi dell'edificio stesso contro il cielo: sono dunque esclusi i crinali delle colline, le sommità di alture isolate e in genere le posizioni molto esposte. Si preferiranno i siti protetti sotto costa e le zone pianeggianti.

Con assoluta preferenza le nuove case sorgeranno contigue ai nuclei preesistenti, formando con questi un unico complesso secondo i moduli aggregativi tradizionali della corte e della schiera.

I nuovi annessi rustici, anche se spazialmente distaccati dalle abitazioni - nuove o esistenti - dovranno riferirsi ad esse e con esse costituire un insieme organico, sia dal punto di vista funzionale che formale. Sono da evitare i silos.

### **2) Esposizione**

L'ubicazione degli edifici residenziali dovrà consentire buone condizioni igieniche relativamente all'orientamento e all'insolazione; si dovranno inoltre evitare le zone umide.

### **3) Tipologia.**

Per gli edifici residenziali le tipologie ammesse sono: casa singola unifamiliare, abitazioni abbinata, complessi a corte. Per gli annessi rustici sono ammesse tutte le tipologie tradizionali e moderne, purché corrispondano effettivamente alla funzione e all'uso dell'edificio. Sono da escludere edifici voluminosi e indifferenziati, senza rapporto con precise necessità dell'azienda: la funzione specifica di tutti i locali dovrà sempre essere indicata nei progetti.

La costruzione di nuovi edifici rustici comporta sempre l'obbligo della demolizione o rimozione di altri elementi di intaso delle corti agricole: baracche, tettoie, box in lamiera, vecchi ricoveri per animali domestici, ecc. Al loro interno saranno anche ricavate le autorimesse a servizio di abitazioni esistenti e sprovviste.

### **4) Ambientazione.**

La progettazione degli edifici dovrà mirare all'integrazione dei nuovi manufatti nell'ambiente rurale, tenendo conto delle preesistenze edificate e delle caratteristiche del sito.

Si dovranno rispettare le alberature d'alto fusto esistenti, le zone boschive e la vegetazione ripariale lungo fossi e canali di scolo, i segni delle antiche suddivisioni poderali, i percorsi delle strade comunali e vicinali, e tutti gli altri elementi che danno carattere e pregio all'ambiente.

Sono vietate in ogni caso le alterazioni sensibili delle quote di campagna, l'abbattimento di alberi d'alto fusto e ulivi, e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi.

### **5) Composizione.**

La distribuzione dei volumi e la composizione architettonica manifesteranno l'assimilazione dei moduli dell'architettura rurale tradizionale della zona, in una interpretazione attualizzata che tenga pur conto delle mutate esigenze dell'abitare odierno anche in campagna. Sono da evitare falsi stilistici con effetto rustico affidato a singoli elementi costruttivi o decorativi come portici, archi ecc. e ugualmente camuffamenti di tipologie urbane sotto scenografie rurali.

Gli elementi compositivi da soddisfare sono: unitarietà dei complessi edilizi, legame formale e funzionale fra abitazioni e annessi di servizio, distribuzione dei volumi a corte, linearità dell'impianto planimetrico, della distribuzione dei fori e delle coperture; restano estranei e da evitare elementi come grandi terrazze, vetrate, coperture piane, mansarde, forme bizzarre di camini, abbaini.

#### **6) Strutture.**

Si preferiranno sempre, salvo giustificati motivi, strutture continue: murature in laterizi, pietra o blocchi in calcestruzzo colorato; solai in legno o in laterocemento; coperture a falde con manto in coppi di laterizio a pendenza massima del 35%.

L'eventuale uso di strutture prefabbricate per gli annessi rustici dovrà essere mitigato dai tamponamenti, dalle coperture e dagli elementi di finitura.

Le gronde saranno sempre sporgenti nel senso della falda di copertura, mentre saranno a filo muro sui lati del timpano in caso di copertura a capanna (due falde). Saranno realizzate negli stessi materiali di orditura del tetto.

#### **7) Finiture.**

Si preferiranno serramenti esterni di porte e finestre in legno: a ventola, a libro o scorrevoli; si potranno usare serramenti metallici purché verniciati.

Non sono prescritti contorni alle aperture, ma sono vietati i marmi di spessore inferiore agli 8 cm.

Non sono ammessi gli intonaci plastici né i rivestimenti, anche parziali, in mattoni finti, in piastrelle di grès o ceramica, in legno, in vetrocemento. E' ammessa invece la finitura esterna delle pareti con materiali a facciavista quando non si tratti di rivestimenti.

Le opere in ferro per esterni saranno di disegno lineare.

Le tinteggiature adotteranno colori chiari e caldi.

#### **8) Autorimesse.**

Nelle nuove abitazioni (o negli annessi rustici) è d'obbligo prevedere le necessarie autorimesse, mentre resta vietata la costruzione di garage isolati, e tanto più l'installazione di box e tettoie in lamiera o in altri materiali.

### **ART. 59 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI NON INTENSIVI E STRUTTURE AGRICOLE PRODUTTIVE**

I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto per le strutture agricolo-produttive dalle presenti norme di attuazione.

L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata da una relazione tecnico-agronomica a firma di un agronomo, nel rispetto della L.R. 11/2004 e D.G.R. n. 856/2012.

### **ART. 60 STRUTTURE PER LO STOCCAGGIO DEI RIFIUTI ZOOTECNICI**

E' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, autorizzate dall'AVEPA, così come previsto dalla L.R. n.11/2004 e D.G.R. n. 856/2012

Tali strutture in considerazione della presenza di copertura e/o "chiusi o scoperti" determinano eventuali distanze, così come previsto dalla D.G.R. 856/2012.

### **ART. 61 DISMISSIONE DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI**

Considerato che nell'ambito del territorio comunale sono presenti alcuni allevamenti che determinano un'area significativa di rispetto di cui alla D.G.R. 856 del 15 maggio 2012, all'interno delle quali non è possibile alcuna edificazione, ai fini di favorire la loro dismissione, con riflessi positivi sul contesto ambientale, è ammesso un loro diverso utilizzo, purché compatibile con la zona agricola.

Il Consiglio Comunale provvederà all'adozione di una specifica variante al PI per disciplinarne il cambio di destinazione d'uso con la procedura di riconoscimento di aree interessate da accordi di cui all'art. 99 – “Ambiti di accordo tra soggetti pubblici e privati – art. 6 L.R. 11/2004”.

#### **ART. 62    AMBITI DELLE AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI**

Le analisi agronomiche del P.I individuano gli ambiti delle aziende agricole esistenti aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale realizzata su base catastale e finalizzata a meglio definire gli ambiti del territorio agricolo in riferimento alle unità produttive e alla presenza di aziende agricole vitali.

La relazione e l'illustrazione cartografica evidenziano:

- le caratteristiche delle unità produttive, il loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro-vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, etc.),
- alle vocazioni colturali, legate o meno a caratteristiche locali, alle peculiarità forestali,
- la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico.

In tali ambiti il Comune, con la collaborazione delle associazioni di categoria, promuove la valorizzazione delle produzioni tipiche, la riqualificazione e rivitalizzazione produttiva del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale funzionale alla gestione del territorio con funzione paesaggistico ed ambientale, nonché turistico visitazionale. A tal fine valgono i seguenti indirizzi:

- incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
- orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
- sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

#### **ART. 63    EDIFICI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

La L.R. 11/2004 demanda al P.I. l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata.

I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in zona Agricola, possono essere i seguenti:

- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);
- esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive

Le richieste relative alla classificazione di un fabbricato non più funzionale devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi tale richiesta in riferimento ai casi sopra indicati e che illustri chiaramente le motivazioni della non più funzionalità e l'effettiva utilizzazione del fabbricato ad uso agricolo anche allegando documentazione tecnica e fotografica a supporto della relazione.

Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti ed i fabbricati in oggetto devono avere ottenuto l'agibilità da almeno 10 anni.

Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale viene fissato dalla scheda di progetto, fino al limite individuato dalla scheda stessa.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e/o quelle comunque compatibili con la residenza.

Al fabbricato non più funzionale è assegnata un'area pertinenziale, da individuare a scala edilizia in sede di richiesta di rilascio del Permesso di Costruire, che non rientra nel computo delle aree coinvolte dall'azienda agricola cui il fabbricato stesso non è più legato funzionalmente.

Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona Agricola, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi. ecc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

Il recupero di edifici esistenti non più funzionali preclude la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per cinque anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato esistente recuperato.

Successivamente a tale periodo, gli interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'Azienda conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola secondo quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e sue successive integrazioni.

Le domande che perverranno saranno raccolte dall'Ufficio Tecnico Comunale e saranno oggetto di specifica procedura di verifica ed approvazione secondo quanto previsto dalla L.R. 11/2004. L'individuazione di nuovi edifici non più funzionali al fondo agricolo è soggetta a contributo perequativo.

#### **ART. 64 NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO**

Il Piano degli Interventi, in attuazione e coerenza degli obiettivi, criteri e parametri del P.A.T., individua, all'interno delle Aree di Edificazione Diffusa del P.A.T., gli aggregati riconosciuti come "Nuclei Residenziali in Ambito Agricolo".

##### **1) Destinazioni d'uso ammesse**

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza di qualsiasi tipo;
- attività commerciali compatibili limitate agli esercizi di vicinato;
- uffici pubblici e privati;
- laboratori artigianali, di servizio e artistico limitatamente alle attività non procuranti rumori, fumi e odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, con un massimo di 251 mq di superficie utile di calpestio e 1.001 mc di volume;
- attività direzionali;
- attività ristorative;
- attrezzature pubbliche compatibili;
- attrezzature turistico-ricettive per ospitalità in campagna.

E' altresì consentito il mantenimento degli annessi rustici, non in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, esistenti alla data di adozione del Piano degli Interventi.

##### **2) Destinazioni d'uso escluse**

In tale zona sono escluse nuove stalle, allevamenti, destinazioni d'uso incidenti sul territorio per affluenza di pubblico, per aumento di traffico veicolare o comunque per attività richiedenti tipologie edilizie incongrue con le tipologie abitative tipiche della zona.

##### **3) Modalità di intervento**

###### **3.1 Edilizia esistente**

- Per l'edificazione residenziale esistente sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. nonché eventuali ampliamenti consentiti dalla normativa regionale vigente.

E' altresì ammesso il riordino funzionale e planivolumetrico dell'edificato esistente attraverso accorpamenti, trasposizioni, demolizioni e ricostruzioni, il riutilizzo dei volumi precari o delle superfetazioni regolarmente realizzate o condonate.

Il riordino funzionale e planivolumetrico è sempre subordinato all'approvazione di un progetto edilizio unitario esteso all'intero ambito interessato che preveda:

- la sistemazione delle aree scoperte pertinenziali e le eventuali opere di mitigazione ambientale;
  - la ricostruzione dei nuovi volumi con caratteri omogenei con il fabbricato principale esistente nel lotto;
  - tipologie e caratteri prescritti per la zona agricola di cui al Titolo III delle presenti N.T.O.
- Per gli edifici esistenti a destinazione non compatibile con la zona è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza. E' altresì ammesso il recupero di volumetrie esistenti a destinazione non compatibile con la zona attraverso loro riconversione a destinazioni compatibili anche mediante P.U.A. qualora si renda necessario dall'entità dell'intervento, il cui ambito va riferito al lotto di pertinenza dei manufatti alla data di adozione del Primo Piano degli Interventi con applicazione di un indice fondiario max di 0,80 mc/mq. Il recupero di tali volumetrie è soggetto a contributo perequativo a ristorazione del territorio.
  - Per eventuali edifici esistenti, all'interno della zona, con grado di protezione assegnato sono ammessi gli interventi di cui al grado stesso.
  - Per gli annessi rustici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
  - Per le attività artigianali esistenti e legittimate alla data di approvazione del primo P.I., purchè compatibili con l'edificato contiguo, è ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, compreso l'esistente, (fino a 251 mq di superficie utile di calpestio, 1.001 mc di volume, R.C. < 0,50 mq/mq) sempre che venga assicurata la dotazione minima di standards secondo normativa vigente.
  - Per le attività commerciali esistenti e legittimate alla data di approvazione del primo P.I., purchè compatibili con l'edificato contiguo, è ammesso un aumento di superficie lorda del 20%, per una superficie complessiva, compreso l'esistente, di 250 mq, a condizione che venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio ai sensi della L.R. 50/2012.

### 3.2 Interventi puntuali di nuova edificazione

Il P.I., nella tavole 1 e 2, sc. 1:5000 e 1:2000, individua (e individuerà con successive Varianti sulla base di apposite richieste):

- i lotti liberi inedificati con volumetria preassegnata di 600 mc, 800 mc (lotti liberi) per la realizzazione di un solo fabbricato residenziale per lotto costituito da non più di due alloggi;
- i lotti liberi inedificati oggetto di "ambiti di accordo pubblico/privato, art. 6 L.R. 11/2004", con volumetria preassegnata max di 600 mc – 800 mc – 1000 mc per lotto per la realizzazione di un solo fabbricato residenziale costituito da non più di due alloggi.

### 3.3 Parametri edificatori

Dato il carattere rurale o periurbano del contesto di collocazione dei nuclei residenziali in ambito agricolo gli interventi di cui ai punti 3.1 e 3.2 devono rispettare le connotazioni tipologiche e formali della zona agricola:

- altezza della costruzione ml 7,50 con max 2 piani fuori terra;
- distanza da costruzioni ml. 10,00 tra pareti finestrate e ml. 6,00 per pareti entrambe non finestrate o in aderenza previa presentazione di progetto unitario tra le parti interessate;
- dai confini: ml. 5,00 oppure sul confine o a distanza inferiore in presenza di un vincolo urbanistico registrato e trascritto del confinante
- numero max dei piani: 2 fuori terra;
- distanza dalle strade minimo di ml. 5,00, salvo allineamento a distanza maggiore determinato dagli edifici attigui;
- per tutti i nuovi fabbricati e per le ristrutturazioni ed ampliamenti comportanti aumento delle unità abitative deve essere garantito un posto auto per abitazione;
- localizzazione delle recinzioni: non oltre il limite del Nucleo Residenziale in Ambito Agricolo.

**ART. 65    AMBITO PER LA SOSTA ATTREZZATA E PER L'OSPITALITÀ IN CAMPAGNA  
CANTINE/OLEIFICI/STRUTTURE PER LA PROMOZIONE E VENDITA DI PRODOTTI AGRICOLI  
TIPICI LOCALI  
STRUTTURE PER ATTIVITÀ DIDATTICO/CULTURALI/MUSEALI**

Sugli edifici esistenti individuati come ambiti “per sosta attrezzata e per ospitalità in campagna” è ammessa la vendita di prodotti tipici locali e esercizio di “trattoria di campagna” fino a un max. complessivo di 250,00 mq. di superficie.

Tali interventi sono subordinati all'approvazione e convenzionamento con il Comune di un progetto con intervento diretto che dovrà prevedere il riuso funzionale della superficie destinata alla vendita di prodotti tipici locali e all'esercizio di attività ristorativa e relative aree da sistemarsi a verde e parcheggi, quantificate secondo i parametri delle N.T.O. del P.I. e dei vigenti disposti legislativi in materia, in corrispondenza della effettiva superficie di progetto.

Promozione e sviluppo delle attività lavorative agricolo/economiche tipiche legate al turismo e marketing del territorio (cantine, oleifici, strutture per la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali, ospitalità in campagna, attività connesse con la fruizione turistico/ricreativa del territorio aperto, ecc.).

In loc. CA' NOVA “**un intervento di riqualificazione e riconversione**”, dell'attuale corte rurale; per la corte è prevista la sua riqualificazione e riconversione a destinazione turistico-ricettiva, con intervento di ristrutturazione e ampliamento entro i limiti dimensionali dell'A.T.O. secondo modalità disciplinari di cui all'art. 9.4 delle N.T. del P.A.T. Tale intervento di riqualificazione e riconversione è finalizzato alla realizzazione di un polo turistico-ricettivo e didattico/culturale/museale nell'area di interesse comune del sito archeologico di Cà Nova, nel quadro della valorizzazione complessiva del territorio comunale.

**ART. 66    ATTIVITÀ AGRITURISTICA**

È consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della Legge Regionale n. 28 del 10 Agosto 2012 e s.m.i. e D.G.R.V. n.1483 del 05 Agosto 2014 e s.m.i.

**ART. 67    Z.T.O. “E” – NUCLEI RURALI CON VALORE STORICO-AMBIENTALE**

Ai sensi dell'art. 10 della Legge regionale 5.03.1985 n. 24, nelle Tavole del Piano sono stati individuati tutti i nuclei edilizi, gli edifici e i manufatti sparsi nella zona agricola da considerare quali beni culturali del territorio rurale. Tale identificazione si riferisce al complesso delle strutture murarie comprese nel nucleo o nell'edificio e agli elementi di pregio ambientale.

Fa parte degli elaborati progettuali del Piano la schedatura dei beni culturali in zona agricola, che individua le singole unità edilizie, anche in mappa catastale e mediante fotografia, ne riporta i caratteri principali e attribuisce a ciascuna un grado di protezione, secondo la gamma definita all'art. 72, cui corrisponde la relativa tipologia di interventi.

In questi ambiti il piano si attua per intervento diretto sulle singole unità edilizie individuate dalle schede, applicando il tipo di intervento ammesso o prescritto. Ciascun progetto dovrà riportare il

rilievo grafico dell'unità immobiliare di intervento a scala sufficientemente dettagliata, una esauriente documentazione fotografica dell'insieme in cui l'unità è inserita, ed una relazione storico-ambientale che motivi le scelte proposte.

Per le unità edilizie non più funzionali alle esigenze dei fondi rustici, situate nei nuclei individuati come beni culturali, la stessa schedatura, ai sensi del comma 2° dell'art. 4 della legge reg. 24/85, dispone anche la o le diverse ammissibili, tenuto conto delle tipologie e dei caratteri degli edifici. Anche tali indicazioni sono prescrittive. A ciascuna unità non più funzionale e destinata a cambiare uso la scheda assegna un'area di pertinenza in base alla suddivisione catastale o, in assenza, in base a un criterio di proiezione del vincolo dovuto all'edificio; tali aree non possono essere computate nella superficie dei fondi ai fini dell'edificabilità.

#### **TITOLO IV – IL SISTEMA INSEDIATIVO**

Per quanto riguarda il sistema insediativo si precisa che il P.I., *comportando il solo con recepimento accordi pubblico/privato art. 6 L.R. 11/2004*, riporta le norme di zona del P.R.G. vigente.

##### **ART. 68 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Il territorio comunale, secondo la grafia e simbologia adottata nel P.I., è suddiviso in:

Z.T.O. "A" - Parti di agglomerato urbano che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, compresi i nuclei antichi minori sparsi nella campagna non più funzionali all'agricoltura, siano o non siano catalogati nell'Atlante dei Centri Storici pubblicato dalla Regione Veneto a seguito della legge 31.05.1980 n. 80.

Z.T.O. "B" - Parti di agglomerato urbano totalmente o parzialmente edificate, a prevalente utilizzazione residenziale, diverse dalle zone "A".

Z.T.O. "C" - Parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali, che risultano inedificate, o scarsamente edificate, o degradate e da riqualificare.

Z.T.O. "D" - Parti di territorio destinate all'insediamento di impianti produttivi: industriali, artigianali, commerciali-direzionali e turistici.

Z.T.O. "E" - Parti di territorio destinate con assoluta prevalenza all'agricoltura.

Z.T.O. "F" - Parti di territorio destinate ad attrezzature e servizi urbani di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di scuole, parchi ecc., o private per case di cura, centri ricreativi e culturali ecc., ma sempre di interesse pubblico.

Zone destinate alla viabilità e ai suoi snodi.

Zone di verde privato, quali parchi, giardini ecc.

##### **ART. 69 ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O. A, B, C).**

Tali zone sono destinate con assoluta prevalenza alla residenza stabile, tuttavia integrata con le funzioni di servizio ad essa connesse.

Le funzioni e strutture non residenziali ammesse sono le seguenti:

- esercizi commerciali fino a 400 mq. di superficie di vendita, ridotti a 250 mq nelle Z.T.O. B;
- uffici pubblici e privati;
- studi professionali, compresi gli ambulatori medici;
- laboratori artigianali di servizio equiparabili agli studi professionali o agli esercizi commerciali, quali sartorie, negozi di parrucchiere, studi fotografici, laboratori di riparazione elettrodomestici, ecc.
- autorimesse private e pubbliche;
- alberghi, pensioni, locande, residence, affittacamere;
- ristoranti, trattorie, bar;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di raduno e di svago, come sedi associative, palestre ecc., con esclusione di attività che attirino contemporaneamente (se non in via del tutto eccezionale) più di 500 persone;
- altri laboratori artigianali di servizio e anche di produzione, purché tipici o tradizionali, e i cui

impianti non producano rumori od odori molesti e non attraggano traffico pesante, in ogni caso limitatamente ai piani terreni degli edifici (e interrati o seminterrati per magazzini), con assoluta esclusione di attività insalubri di cui al Decreto Min. Sanità 2.03.1987 e successive integrazioni e sempre previo nulla osta del Responsabile Settore Igiene e Sanità Pubblica dell'U.S.L. (anche in questi casi le domande per il rilascio di permessi di costruire relativi a nuovi impianti produttivi dovranno contenere idonea documentazione di previsione di impatto acustico di cui all'art. 5 Decr. Pres. Cons. Min. 1.03.1991). Tali strutture dovranno comunque rispettare i seguenti limiti: volume massimo mc. 1000, superficie coperta massima mq. 250.

Sono invece esclusi dalle zone residenziali:

- industrie;
- ospedali;
- macelli;
- stalle, scuderie, pollai, porcili;
- tutte quelle attività, anche appartenenti alle categorie ammesse, che a giudizio dell'autorità comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona a motivo di rumorosità, eccessiva attrazione di traffico o altra molestia alla convivenza civile, accertata o ragionevolmente temuta.

#### **ART. 70 Z.T.O. "A": NUCLEI DI ANTICA ORIGINE**

In via preliminare va fatto presente che il P.I. riporta gli elaborati cartografici approvati con il P.R.G. e che vengono fatti propri della nuova strumentazione urbanistica comunale senza modifiche di gradi di protezione e prescrizioni.

La zona territoriale omogenea "A" comprende le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico-artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree interstiziali a orti e giardini che possono considerarsi, per le loro caratteristiche, spazi integranti degli agglomerati stessi.

In ottemperanza all'art. 18 della Legge regionale 27.6.1985 n. 61 e della Legge regionale 31.5.1980 n. 80, gli spazi liberi ed edificati entro tali zone sono analizzati in base ai caratteri tipologici e funzionali, alle condizioni igienico-statiche, al pregio storico-artistico, e quindi disaggregati in Unità Edilizie Minime di intervento (U.E.M.) classificate secondo una gamma di gradi di protezione; ai gradi di protezione corrisponde la tipologia degli interventi ammessi sulle singole U.E.M.

Sulle aree non si applicano indici di edificabilità; la densità edilizia rimane pressoché invariata, compensandosi la demolizione delle superfetazioni con le rare integrazioni planimetriche e sopraelevazioni.

Le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni dovranno restare a verde privato, come definito al successivo art. 97, con l'obbligo da farsi ai privati, nelle condizioni per il Permesso di Costruire relativo agli interventi, del mantenimento e cura delle superfici a parco e giardino.

Sulle aree di pertinenza delle costruzioni, con superficie di almeno 200 mq., può essere autorizzata l'installazione di piscine di dimensioni contenute e con bordo raso terra.

Nelle zone "A" il Piano si attua normalmente attraverso interventi edilizi diretti che si riferiscano ad almeno una Unità Edilizia Minima di Intervento (U.E.M.) come individuata nelle Tavole di Variante al P.R.G. della serie 13.4 e schedature edifici, che si intendono parte del presente P.I.

I progetti che accompagnano le richieste di Permesso di Costruire, oltre ad attenersi strettamente alla tipologia degli interventi come definiti al successivo art. 72, devono rispettare tutte le prescrizioni indicate nelle Tavole suddette.

Anche i piani attuativi che dovessero comprendere zone "A" o loro parti dovranno rispettare le tipologie di intervento e le altre indicazioni contenute nei grafici dello strumento generale, ma potranno comporre le costruzioni da sostituire e le nuove costruzioni ammesse in zona limitrofa



secondo un disegno organico delle strutture e dei servizi all'interno dei loro ambiti, sempre attenendosi alle indicazioni del successivo artt. 72.

Solo con riferimento al recupero di volumetrie da sostituire e alle integrazioni ammesse si danno qui di seguito i principali parametri, da tenere in considerazione anche in caso di piano attuativo:

- area di sedime: la stessa della costruzione da demolire o come indicata nei grafici di piano, con attenzione ai diritti di terzi;
- altezza: in base al numero dei piani ammessi e secondo gli allineamenti indicati nei grafici di piano;
- distanza dalle strade: come indicato nei grafici di piano;
- distanza dai confini: la stessa della costruzione da sostituire o minimo ml. 5;
- distanza da altri edifici: la stessa della costruzione da sostituire o minimo ml. 10; in aderenza quando previsto dai grafici di piano.

#### **ART. 71 Z.T.O. "A": DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI E/O PRESCRITTI.**

Sugli edifici esistenti è sempre ammessa la manutenzione ordinaria come definita dell'art. 3 comma 1. lettera a) D.P.R. 380/01, salvo sulle unità edilizie per le quali è prevista la demolizione senza ricostruzione e su accessori e superfetazioni pure da demolire. La manutenzione ordinaria non è soggetta ad autorizzazione comunale; nei casi relativi a edifici soggetti a vincolo ex legge 1089/39 ora D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 è necessario il nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Verona.

Anche la manutenzione straordinaria, come definita dell'art. 3 comma 1. lettera b) D.P.R. 380/01 ed entro i ristretti limiti di tale definizione, è sempre ammessa, salvo per le unità edilizie da demolire e per gli accessori e superfetazioni pure da demolire. La manutenzione straordinaria rimane condizionata al "riordino ambientale" dell'unità edilizia su cui si applica come pure dell'area di pertinenza. Il riordino ambientale si riferisce soprattutto all'aspetto esterno e pertanto le condizioni per l'autorizzazione potranno, a seconda dei casi, richiedere:

- a) la riforma delle aperture, che dovranno adeguarsi ai rapporti dimensionali tradizionali,
- b) la riforma degli elementi a sbalzo quali balconi e gronde, che dovranno armonizzarsi con quelli dell'edilizia storica,
- c) la sostituzione di elementi di finitura e decorativi quali:
  - coperture, che dovranno essere in coppi di laterizio,
  - canali di gronda e pluviali, che saranno in rame o in lamiera verniciata,
  - contorni sottili alle aperture, da eliminare o sostituire con altri di spessore adeguato,
  - portoni e portoncini d'ingresso, da adeguare nei materiali,
  - serramenti di finestre e scuretti, che dovranno essere in legno o simillegno,
  - ringhiere, che saranno in ferro a disegno semplice,
  - rivestimenti e zoccolature, che saranno in pietra locale chiara,
  - intonaci, che saranno rasati o finiti a calce,
  - tinteggiature, che saranno a colori chiari e caldi, con eliminazione dei rivestimenti plastici;
  - recinzioni e cancellate, che utilizzeranno materiali tradizionali,
  - aree scoperte, che dovranno essere liberate da elementi di intaso quali tettoie, capanni ecc. e ripristinate a giardino.

La sostituzione delle U.E.M. classificate "5" è ammessa ma non è obbligatoria quando il progetto dimostri che gli obiettivi per i quali è proposta si possono ottenere mediante intervento di ristrutturazione o manutenzione straordinaria con riordino ambientale. Del caso giudicherà il Responsabile dell'Ufficio Tecnico-Edilizia Privata.

La demolizione delle U.E.M. classificate "6" e degli annessi e superfetazioni indicati nelle Tavole di Piano e nelle relative schedature con asterisco, deve essere prevista nei progetti di intervento su altre unità facenti parte della stessa proprietà ed avvenire prima o contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi. Negli altri casi esse saranno demolite o rimosse su istanza di autorizzazione da parte dei proprietari o dovranno esserlo su ordinanza del Funzionario preposto emanata in base a esigenze di igiene e incolumità pubblica e/o di pubblico decoro.

La realizzazione di integrazioni edilizie alle unità esistenti, comprese le sopraelevazioni, ossia gli

interventi di tipo "7", è ammessa ma non prescritta.

Ai fini di una corretta e univoca interpretazione delle definizioni degli interventi, viene stabilito che per:

- riparazione si intende ogni intervento o trattamento sugli elementi edilizi originari atto ad assicurare continuità d'uso degli stessi;
- rinnovamento si intende ogni intervento che sostituisca integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi edilizi collassati ed irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
- sostituzione si intende ogni intervento che sostituisca con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti edilizie alterate o trasformate che non risultano più riconducibili ai modelli originari.

Gli interventi edilizi di cui all'articolo precedente sono definiti come segue:

#### **"1" - RESTAURO CONSERVATIVO E FILOLOGICO**

Il grado 1 è attribuito a unità edilizie che costituiscono importanti emergenze storiche e architettoniche, vincolate con legge 1089/39 o per le quali si propone il vincolo, in ogni caso da salvaguardare integralmente mediante il tipo di intervento

Il tipo di intervento riguarda edifici che, per la loro qualità di monumenti storici, devono essere conservati integralmente nei loro aspetti architettonici, tipologici, costruttivi e decorativi.

Su queste unità edilizie sono ammessi pertanto solo interventi di restauro e risanamento "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio." art. 3 comma 1. lettera c) D.P.R. 380/01).

Pertanto sono consentite le seguenti opere:

- a) il consolidamento delle fondazioni anche mediante opere di sottofondazione e sottomurazione, e il risanamento delle murature dall'umidità;
- b) il recupero, la riparazione, il rinnovamento e, in caso di documentata necessità, la parziale sostituzione degli elementi strutturali e formali costitutivi dell'edificio e quindi degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali, nonché degli elementi di finitura e decorativi;
- c) l'inserimento di locali accessori come bagni e servizi igienici (anche ad aerazione forzata) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, compresi gli ascensori, che non comportino alterazioni sostanziali all'impianto spaziale originario o degrado stilistico dell'edificio;

ed è prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi intesi come:

- aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolari o contingenti, incongrue con l'impianto originario dell'edificio o con i suoi caratteri stilistici,
- aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità o alterative dei rapporti tra edificio e spazi liberi sia pubblici che privati.

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche:

- le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio,
- brani di muratura o singoli reperti che testimoniano le varie fasi dell'impianto urbano.

Tali edifici vanno conservati integralmente e ripristinati alla continuità funzionale o a nuove destinazioni che possano adattarsi ai loro spazi e ai loro caratteri senza comportare alterazioni distributive o degrado sia alla forma che alla rappresentatività. Sull'ammissibilità di nuove destinazioni si dovrà dunque giudicare sia con riferimento alla tipologia, che non può essere alterata, sia con riferimento all'importanza e al significato degli edifici interessati, che non possono essere sviliti da usi di servizio quali magazzini e depositi, officine e autorimesse (a parte i garage direttamente a servizio delle abitazioni), o da attività terziarie di bassa qualità.

In funzione dell'intervento dovrà essere redatto uno studio filologico dell'edificio, con ampia documentazione fotografica e rilievo dettagliato.

Quanto alle tecniche e ai materiali, ogni modificazione dovrà avvenire solo con i modi e le cautele del restauro scientifico.

## **“2” - RESTAURO PROPOSITIVO**

Il grado di protezione 2 è attribuito a unità edilizie di notevole valore sia come testimonianze del tessuto urbano originario che della tradizione costruttiva locale, oltretutto per gli intrinseci pregi architettonici e decorativi, la cui conservazione è determinante per la continuità dei centri storici e quindi da tutelare e recuperare

Riguarda edifici o parte di essi di pregevole impianto architettonico e che hanno conservato caratteristiche costruttive e formali di notevole interesse. Tali edifici contribuiscono in maniera determinante a definire l'ambiente urbano del centro storico in cui sono inseriti.

Su tali unità sono prescritti interventi di restauro, come definiti al punto precedente, con l'ammissione anche delle seguenti opere:

- rinnovo completo, con materiali dello stesso tipo, di solai e coperture;
- allineamento o adeguamento in altezza secondo le indicazioni dei grafici di piano;
- riorganizzazione distributiva in funzione di nuove destinazioni d'uso compatibili;
- spostamento o sdoppiamento dei collegamenti verticali, quando ne sia documentata la necessità distributiva e gli stessi non rivestano particolare importanza;
- le modifiche ai fronti necessarie per correggere eventuali interventi negativi conservando gli stessi ordini e le stesse dimensioni e materiali;
- sostituzione delle opere di finitura che non siano riportabili ai modelli originari, ma sempre con attenzione all'ambiente (vedi per questo la voce “Ristrutturazione”).

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste nei centri storici, purché compatibili con l'impianto tipologico e il valore di rappresentatività dei singoli edifici. Ciò significa che le caratteristiche del contenitore storico prevalgono sulle esigenze della funzione da immettere e sarà in ogni caso quest'ultima, in quanto variabile, ad adeguarsi alle strutture e agli spazi recuperati, e non l'inverso.

In funzione degli interventi dovrà essere redatta una relazione storica e tecnica, con documentazione grafica e fotografica comprendente un rilievo dettagliato dell'edificio.

## **“3” - RESTAURO PARZIALE**

Il grado di protezione 3 è attribuito alla seguente casistica:

- unità edilizie di pregio storico-ambientale ma in condizioni igienico-statiche particolarmente gravi,
- unità originariamente pregevoli, di cui è ben riconoscibile l'impianto, ma sconfigurate o deturpate da successivi interventi,
- unità minori, di modesto pregio architettonico, ma costitutive del tessuto storico e correttamente inserite nel contesto ambientale, tutte meritevoli di attento recupero e valorizzazione mediante il tipo di intervento

In funzione dei valori e dei caratteri degli edifici si distingue pertanto un tipo di restauro parziale che, in tutti i casi in cui ne è prevista l'applicazione, ammette:

- il consolidamento statico degli edifici mediante:
  - a) interventi di sottofondazione e sottomurazione;
  - b) il restauro delle strutture verticali mediante lavoro di scuci e ricuci;
  - c) la sostituzione delle strutture orizzontali e della copertura, sia con gli stessi materiali sia con l'uso di solai in laterocemento, anche con eventuale spostamento delle quote d'imposta in funzione dell'altezza dei locali;
- il risanamento dall'umidità anche con taglio delle murature e inserimento di guaina impermeabile;
- il cambio d'uso e la variazione di distribuzione interna dei locali secondo gli usi ammessi nelle zone residenziali, ma con rispetto dell'impianto strutturale originario e quindi senza incidere sulle strutture verticali principali e sui fronti esterni;
- l'inserimento dei servizi igienici, che possono essere anche soltanto ad aerazione forzata;

- l'inserimento degli impianti tecnologici, compreso l'ascensore;
- le modifiche ai fronti esterni strettamente conseguenti all'eliminazione di superfetazioni senza valore o al riordino delle aperture, compresi eventualmente i portoni per le autorimesse e con esclusione di grandi aperture per vetrine di negozi.

E' inoltre fatto obbligo di ripristinare gli elementi di finitura e decorativi originari laddove siano riconoscibili.

Nei casi previsti dai grafici della Variante è ammessa l'integrazione altimetrica (sopraelevazione) nei limiti del numero di piani stabiliti dai grafici stessi.

Dovranno essere conservati e riparati, o eventualmente rinnovati se molto ammalorati e consunti, i contorni in pietra o tufo alle aperture. E' invece vietata la sostituzione con contorni sottili.

Gli intonaci possono essere sostituiti e dovranno essere finiti a calce; le nuove tinteggiature adotteranno materiali e colori adatti ai centri storici.

Potranno essere previsti nuovi serramenti esterni in legno per porte e finestre, portoni e portoncini d'ingresso, con esclusione di tapparelle, ed anche serramenti metallici per portoncini d'ingresso e vetrine, ma con esclusione di finiture lucide tipo alluminio anodizzato, acciaio cromato o altro.

Il manto di copertura sarà sempre in coppi di laterizio. Le lattonerie a vista saranno in rame, in lamiera verniciata o in acciaio. I nuovi camini non dovranno avere forme bizzarre.

#### **“4” - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE**

Il grado di protezione 4 è attribuito alla seguente casistica:

- unità edilizie costitutive del tessuto urbano originario ma completamente rimaneggiate o trasformate,
- unità edilizie di modesto pregio in condizioni di avanzato degrado, che vanno comunque recuperate o riordinate per l'integrità dei centri storici mediante ristrutturazione.

In tutti i casi in cui ne è prevista l'applicazione sono ammessi, oltre a quelli contemplati nel punto precedente, anche interventi di parziale rinnovo delle strutture verticali, con il mantenimento di quelle perimetrali. L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con tecniche tradizionali. E' in ogni caso vietato l'inserimento di nuove intelaiature complete in cemento armato.

Quando gli ordini e le dimensioni delle aperture originarie siano riconoscibili, vanno mantenuti. In caso contrario la nuova disposizione e le dimensioni dovranno rifarsi alla tradizione costruttiva locale.

Solo nei casi previsti dai grafici della Variante è ammessa l'integrazione altimetrica (sopraelevazione) nei limiti del numero di piani stabiliti dai grafici stessi.

E' inoltre fatto obbligo di ripristinare gli elementi di finitura e decorativi originari laddove siano riconoscibili. Per il loro rinnovo o sostituzione vale quanto detto al punto precedente.

#### **“5” - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

Il grado di protezione 5 è attribuito a tipologie del tutto obsolete e irrecuperabili alle funzioni ammesse nei centri storici e/o a elementi edilizi irrimediabilmente compromessi, se originari, o, se conseguenti a interventi recenti, in forte contrasto con l'ambiente e in cattive condizioni igienico-statiche; in questi casi al recupero è preferibile una ricostruzione più attenta al contesto e rispettosa dell'ambiente mediante un intervento di demolizione e ricostruzione.

La ricostruzione dovrà mantenere la stessa posizione planimetrica dell'edificio demolito e lo stesso numero di piani, a meno di diversa indicazione specificata dai grafici della Variante o di intervento mediante piano attuativo.

La composizione architettonica e la decorazione si adegueranno all'ambiente urbano storico, interpretandone modernamente lo spirito ed evitando stucchevoli effetti di falso stilistico.

In ogni caso l'intervento dovrà prevedere il tetto a falde, la copertura in coppi, l'uso di scuri e serramenti in legno, intonaci a calce, tinteggiatura con colori chiari e caldi.

Le destinazioni d'uso sono tutte quelle ammesse nelle zone residenziali, con esclusione dei laboratori artigianali e degli esercizi commerciali che implichino tipologie a grandi spazi e attrazione di traffico pesante.

## **“6” - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

Il grado di protezione 6 è attribuito a unità edilizie, o annessi di unità edilizie (indicati con asterisco), del tutto prive di valore storico o ambientale e inoltre negative anche nei confronti delle unità principali o delle unità vicine dal punto di vista funzionale o igienico, le quali devono dunque essere eliminate:

Oltre alle unità edilizie così classificate, la demolizione è richiesta anche per accessori e superfetazioni legati alle unità principali ed espressamente individuati nei grafici di piano mediante un asterisco.

Nessun Permesso di Costruire può essere rilasciato per tali unità, e nemmeno l'autorizzazione alla manutenzione straordinaria. La demolizione avverrà contestualmente ad altri interventi previsti sulle stesse aree o su semplice istanza di autorizzazione da parte dei proprietari.

Nei casi di elementi edilizi, di cui sia prevista la demolizione, particolarmente indecorosi o pericolanti, l'autorità comunale potrà procedere all'ingiunzione di demolizione per motivi di incolumità pubblica, di igiene pubblica o di pubblico decoro.

## **INTEGRAZIONI E SOPRAELEVAZIONI**

In rari casi, nei quali la ricostruzione sia prevista in posizione diversa rispetto all'unità da demolire, o nei quali l'U.E.M. richieda una integrazione planimetrica o volumetrica, o ancora su aree libere marginali, sono ammessi ampliamenti e integrazioni solo secondo le indicazioni planimetriche e il numero di piani fissati dai grafici della Variante. Quando per la realizzazione di tali interventi sia richiesto il piano attuativo, lo strumento potrà distribuire e ricomporre la volumetria anche diversamente rispetto alle indicazioni del piano generale, ma nel rispetto della superficie coperta e delle altezze previste.

Per quanto riguarda le caratteristiche dei nuovi interventi, si rimanda a quanto detto per gli interventi di ricostruzione ("5").

## **INDICAZIONI PARTICOLARI:**

### “Sa” = sottotetto abitabile.

Oltre a quanto detto con riferimento al recupero dei sottotetti negli interventi di tipo “3” e “4” (Ristrutturazione), anche le U.E.M. segnalate dalle Tavole della Variante, in pianta o in prospetto, con la sigla "sa" potranno recuperare il sottotetto come piano abitabile, ossia con le altezze minime di cui al successivo art. 73.

Nel piano sottotetto potranno essere ricavati alloggi autonomi se l'accesso è garantito da un idoneo collegamento verticale, ovvero essere ricavati locali annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno agli alloggi stessi. Nei casi in cui il numero dei piani, compreso il piano sottotetto con alloggi autonomi, sia superiore a tre, è d'obbligo negli interventi di restauro e ristrutturazione l'inserimento di un ascensore. Il vano ascensore e suoi accessori sarà collocato di norma all'interno delle costruzioni, sarà preferibilmente del tipo oleodinamico e comunque senza sporti sopra il tetto (fatto salvo l'eventuale spazio extra-corsa della sola cabina) e avrà le dimensioni regolamentari prescritte dal Regolamento annesso alla legge 13/89. In caso di dimostrata impossibilità di inserire l'ascensore all'interno, ossia quando ne risulti a repentaglio la statica della costruzione, il suo posizionamento all'esterno dovrà rispettare, quanto alle distanze dai confini e da altre costruzioni, le sole norme del Codice Civile. Della circostanza farà fede una relazione statica di un tecnico abilitato, in merito alla quale giudicherà il Responsabile dell'Ufficio Tecnico-Edilizia Privata.

### “mf” = modifiche di facciata.

Gli interventi sulle U.E.M. segnalate dalle Tavole della Variante con la sigla "mf", indipendentemente dalla categoria cui appartengono, dovranno apportare modifiche intese a migliorare la composizione dei fronti, ad eliminare eventuali recenti manomissioni irrispettose, ad adeguare gli ordini e le dimensioni delle aperture, con la ripresa in tal caso degli elementi costruttivi e decorativi esistenti e l'esclusione di ampi fori per portoni o vetrine. Ovviamente

l'indicazione non è riportata per le unità da sostituire e le nuove da costruire in quanto pleonastica.

“as” = annesso di servizio.

Alcune unità edilizie minori, in genere di piccole dimensioni e di scarso valore, sorte come annessi di servizio alle unità residenziali da cui dipendono, vengono confermate nella destinazione d'uso attuale, senza possibilità di accedere a tutta la gamma degli usi ammessa nei centri storici.

Oltre alla classificazione degli interventi sulle U.E.M., all'interno delle zone “A” i grafici del Piano individuano “Elementi lineari e puntuali significativi”, anche non direttamente collegati alle unità edilizie. Si tratta in genere di recinzioni tradizionali in sasso, portali d'accesso, dipinti murali ecc. L'individuazione implica l'obbligo della conservazione e manutenzione degli stessi, o della reintegrazione e ricostruzione, anche su diverso allineamento, quando specificamente indicato.

**ART. 72 Z.T.O. “A”: NORME PARTICOLARI PER I CENTRI STORICI.**

I locali ricavati nei Centri Storici secondo le varie tipologie e destinazioni d'uso, dovranno avere di norma le caratteristiche dimensionali ed igieniche previste dal Regolamento Edilizio vigente, ma sono ammesse le seguenti deroghe:

- a) i locali d'abitazione ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, potranno avere altezze inferiori a quelle prescritte dal R.E.C., purché venga rispettata complessivamente per ogni vano abitabile l'altezza media di ml. 2,40, fermi restando, ai fini della dichiarazione di abitabilità, gli altri standards riferiti ai minimi di superficie per vano. Il rapporto di illuminazione potrà essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/12; le stesse deroghe valgono per i locali sottotetto, per i quali è consentita l'apertura di lucernari, purché di superficie non superiore a mq. 1,50.
- b) i locali adibiti a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici pubblici, laboratori artigianali tradizionali, ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, potranno mantenere le attuali caratteristiche dimensionali se gli interventi non mutano destinazione d'uso; nei casi in cui le destinazioni summenzionate corrispondano a nuove immissioni di attività in locali recuperati o trasformati, la superficie minima complessiva dei locali destinati all'attività dovrà essere di mq. 25 e l'altezza media non inferiore a ml. 2,40.
- c) i locali per i bagni e i servizi igienici immessi in restauri e ristrutturazioni che mantengano le principali strutture esistenti possono essere ciechi, ma devono essere dotati di aerazione forzata.

Nei Centri Storici deve essere curato in modo speciale il verde. In tutti i progetti che accompagnano le richieste di Permesso di Costruire, le alberature esistenti dovranno essere rilevate ed indicate nelle planimetrie, possibilmente con il nome dell'essenza. Il mancato riscontro con il rilievo del verde effettuato dal Piano può dar luogo all'ingiunzione del recupero delle condizioni originarie.

Tutti i progetti dovranno contenere un elaborato dettagliato di tutta l'area collegata all'intervento, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino, e di tutte le opere di sistemazione esterna: pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi ed altre.

Nel caso di nuove piantumazioni si prescrivono, per gli alberi d'alto fusto, essenze tradizionali della zona climatica specifica, con esclusione di essenze esotiche.

Sono considerati elementi caratterizzanti l'ambiente urbano nei centri storici, e come tali soggetti ad autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico-Edilizia Privata, oltre a tutti gli elementi costruttivi e decorativi esterni delle costruzioni, anche:

- a) le insegne, le targhe, le tabelle, le iscrizioni, le bacheche;
- b) le verande, i balconi, le ringhiere;
- c) le recinzioni;
- d) le pavimentazioni delle strade private e la relativa segnaletica;
- e) l'illuminazione privata esterna.

Quando gli elementi esistenti rivestono valore ambientale, evidenziato dalle Tavole del Piano o riconosciuto dalla Commissione Edilizia Integrata, tali elementi vanno conservati o reintegrati

senza sostituzione.

Come orientamento per l'autorizzazione all'inserimento di nuovi, si dovrà tener conto dei seguenti criteri generali:

- a) per le insegne e simili la luminosità dovrà essere indiretta, i materiali di tipo tradizionale, la forma adatta al contesto storico, evitando tuttavia i falsi di cattivo gusto;
- b) per le verande e i balconi, in caso di sostituzione di ringhiere ed elementi di chiusura, si useranno materiali tradizionali a disegno semplice;
- c) dove esistano recinzioni di muro pieno, la loro sostituzione va attentamente valutata; per le nuove recinzioni si dovranno studiare cancellate di disegno semplice che non contrastino con l'ambiente;
- d) le pavimentazioni dei percorsi privati dovranno avere i caratteri delle pavimentazioni pubbliche sui percorsi pedonali: pietra, porfido, cotto, evitando la ceramica, i marmi lucidati, i graniti; la segnaletica stradale verticale sarà di dimensioni ridotte e montata su elementi edilizi delle proprietà, evitando il più possibile i pali in ferro;
- e) l'illuminazione privata esterna dovrà armonizzarsi con l'ambiente: sarà da escludere l'uso di corpi illuminanti con tubi al neon e di forme bizzarre.

Negli "ambiti di intervento pubblico" evidenziati dalle Tavole di Piano, anche il Comune si atterrà ai punti precedenti nel procedere a pavimentazioni, illuminazione pubblica, verde pubblico, reintegrazione di elementi edilizi pubblici, ecc.

Per gli interventi nei Centri Storici, convenzionati ai sensi dell'art. 7 della Legge 28.1.1977 n. 10 e dell'art. 10 della Legge regionale 27. 06.1985 n. 61, lo schema di convenzione adottato dal Consiglio Comunale va integrato richiamando tutte le condizioni per la salvaguardia dell'aspetto architettonico e ambientale.

### **ART. 73 Z.T.O. "B" - ZONE DI ATTUALE URBANIZZAZIONE RESIDENZIALE (O DI COMPLETAMENTO).**

Le zone residenziali di completamento "B" si estendono su parti dei centri edificati occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente e situate al di fuori dei Centri Storici.

Esse sono individuate nelle Tavole di Piano in scala 1:5000 e numerate per isolati o blocchi nelle Tavole in scala 1:2000.

La destinazione di tali zone è quella prevista dall'art. 70 delle presenti Norme. In esse il Piano si attua normalmente per intervento diretto o Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).

All'interno delle zone B sono individuati i "lotti liberi e non edificati", aree sulle quali possono sorgere nuovi edifici con l'applicazione degli indici stereometrici precisati nella tabella che segue.

Sui lotti già edificati è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti fino alla massima utilizzazione dell'indice di edificabilità fondiaria, sempre nel rispetto di tutti gli altri indici stereometrici della tabella. Sono sempre ammessi gli interventi di recupero di cui all'art. 3 comma 1. lettera a), b), c), d) del D.P.R. 380/01. In caso di ristrutturazione, gli edifici vanno obbligatoriamente adeguati alle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Per l'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria si veda il precedente art. 14.

Le indicazioni di tipologia e tutte le altre indicazioni sulle caratteristiche degli interventi eventualmente riportate nelle citate Tavole, hanno valore prescrittivo e sono quindi vincolanti. Si dispone inoltre che gli alloggi minimi previsti dal Regolamento Edilizio in mq. 28 siano limitati in queste zone ad un massimo del 20% della superficie lorda di ogni fabbricato.

La distanza minima degli edifici dal confine di proprietà prospiciente strade urbane o, in caso di rettifiche stradali previste dal piano generale, dal limite del nuovo ciglio stradale o dal marciapiede, sarà di ml. 5,00, salvo diversa indicazione puntualmente specificata dalle Tavole di Piano mediante "allineamenti", anche inferiori a ml. 5,00, che riprendono allineamenti esistenti, o "limiti all'edificazione" anche superiori a ml. 5,00 a salvaguardia delle strade.

La distanza minima dai confini con altre proprietà sarà di ml. 5,00; qualora esistano fabbricati in confine, è ammessa l'edificazione in aderenza, che potrà raggiungere l'altezza massima prevista per la zona anche superando quella dei fabbricati esistenti in confine.

Per l'adeguamento degli edifici alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche si potrà derogare agli indici di zona, ma nel rispetto del Codice Civile quanto alle distanze da confini e da

altri fabbricati.

Qualora le aree edificabili siano situate a contatto o in prossimità dei centri storici (zona "A"), gli interventi edilizi, sia relativi a nuove edificazioni o ampliamenti, sia relativi alle strutture esistenti e alle aree libere, dovranno tener conto di tale circostanza con riferimento alle tipologie edilizie proposte, alla composizione architettonica, ai materiali da impiegarsi, in maniera tale da non contrastare con le preesistenze e da inserirsi armonicamente nel contesto urbano storico, ricercando con esso una continuità.

Nella Zona B/s individuata all'interno dell'ambito del P. di L. in loc. Fontane, a seguito Variante parziale al P.R.G. n. 19, sono ammessi interventi edilizi nel rispetto di un indice di edificabilità fondiaria di 1,65 mc/mq.

Gli interventi edilizi in tali zone, con le eccezioni sopra specificate, dovranno uniformarsi agli indici stereometrici fissati nella tabella che segue:

<b>Z.T.O. B</b>		
<b>Zone residenziali di attuale urbanizzazione (o di completamento)</b>		
Sf = superficie fondiaria minima	mq	600 o come da P.A. vigente
If = indice di edificabilità fondiaria (derogabile, V. testo)	mc/mq	1,50 o come da P.A. vigente
Q = rapporto max di copertura	mq/mq	35% o come da P.A. vigente
V = volume max edificabile	mc	Sf x If o come da P.A. vigente
H = altezza max	ml	9,00
Distanza minima da strade	ml	5,00 o come da grafici di Piano
Distanza minima da confini	ml	H/2 con min. 5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	H con minimo 10,00
Distanza minima tra corpi di fabbrica stesso edificio	ml	10,00
Autorimesse e parcheggio privato parte residenziale	mq	1 ogni 10 mc residenziali (min n1 posto auto)
Autorimesse e parcheggio privato attività commerciali, Autorimesse e parcheggio privato attività direzionali, turistiche	mq	1 ogni 1 mq di superficie lorda
Superficie scoperta a verde	mq/mq	Min. 70%
Idem pavimentata *	mq/mq	Max 30%
Cavedi		Esclusi
Autorimesse e accessori interrati		Ammessi

\* al computo della superficie scoperta pavimentata è esclusa la pavimentazione del bordo piscina purché contenuta entro ml. 1,50

Con la variante parziale al P.R.G. n. 22 – Vr2 è stata interamente riclassificata un'area come "zona B – zone di attuale urbanizzazione residenziale o di completamento – I.f. 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> - vol. max.realizzabile m<sup>3</sup> 9.750 – h max. m 8,00 – Rapporto di Copertura 35% di S.f. a riconoscimento dell'edificato residenziale già esistente e dell'omogeneità di tale area con il tessuto residenziale attestato sul lato opposto della strada.

Il consorzio di Bonifica Veronese con nota del 23/05/2011 prot. n. 8362 ha prescritto che : *"Al Comune interessato si raccomanda che i Piani Attuativi e i progetti esecutivi consecutivi all'approvazione della variante (n. 22), prevedano l'adozione dei sistemi compensativi dei picchi di piena nei volumi calcolati nello studio di compatibilità e fissati in 461,9 m<sup>3</sup>/ha e portate massima di scarico pari a 10 l/sec.*

*Gli eventuali scarichi nella rete superficiale dovranno essere formalmente concessionati dall'Ente gestore (Consorzio o Genio Civile). Tutte le opere entro e fuori terra, comprese recinzioni e movimentazioni terra a distanza inferiore ai 10 m dall'argine dei corsi demaniali dovranno essere*



formalmente autorizzate.

*In fase di progettazione esecutiva dovrà essere verificata la presenza di eventuali interferenze con la rete irrigua consorziale, per concordare gli eventuali interventi di modifica."*

#### **ART. 74 Z.T.O. "C1 SPECIALI" - ZONE DI ATTUALE URBANIZZAZIONE (O DI COMPLETAMENTO) CON CARATTERI PARTICOLARI**

Le zone residenziali "C1 speciali" si estendono su parti del territorio comunale occupate totalmente o parzialmente da residenze stabili e residenze temporanee o turistiche, sorte antecedentemente alla regolamentazione urbanistica in siti che sono particolarmente esposti da un punto di vista panoramico (Monte S. Michele e Monte Ceriel, altre alture) oppure intorno a nuclei urbani e rurali preesistenti come frange spontanee a bassa densità (Taborro-Mascanzoni, Casette-Mastego-Pellizzara, Alpi).

Esse sono individuate nelle Tavole di Piano in scala 1:5000 e numerate per isolati o blocchi nelle Tavole in scala 1:2000.

La destinazione di tali zone è quella prevista dall'art. 69 delle presenti Norme.

Negli interventi di ristrutturazione, anche mediante demolizione e ricostruzione di fabbricati, comportante modifica alla destinazione d'uso a funzione residenziale è sempre fatto salvo il rispetto di tutti gli indici stereometrici previsti per la zona.

Sui lotti già edificati è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti fino alla massima utilizzazione dell'indice di edificabilità fondiaria stabilito nella Tabella che segue, sempre nel rispetto di tutti gli altri indici stereometrici della tabella stessa, anche con riferimento alla tipologia ammessa, che è uni o bifamiliare, "o ad aggregazione di piccoli alloggi turistici fino a un massimo di sei." o ad aggregazione di alloggi fino a un massimo di quattro, fermo restando che la superficie di ogni singola unità abitativa sia di almeno 60 mq netti.

Le nuove edificazioni dovranno farsi carico delle sistemazioni viarie, dei parcheggi e dei percorsi pedonali previsti dalle tavole di Piano e ricadenti sulle relative proprietà. I Permessi di Costruire saranno pertanto condizionati alla contemporanea realizzazione di tali opere e alla stipula di un atto d'obbligo unilaterale da parte dei richiedenti con l'impegno alla realizzazione ed eventuale cessione al Comune (quando da questo richiesta) delle opere stesse comprese le relative aree.

Gli interventi edilizi si uniformeranno agli indici stereometrici che seguono:

#### **Z.T.O. C1s speciali**

#### **Zone residenziali di attuale urbanizzazione (completamento) con caratteri particolari**

Sf = superficie fondiaria minima *	mq	1.000 o come da P.A. vigente
If = indice di edificabilità fondiaria **	mc/mq	0,50 o 0,30 dove indicato con ®
V = volume max edificabile **	mc	Sf x If
Q = rapporto max di copertura */***	mq/mq	20% di Sf
Piani abitabili max e tipologia	n.	2
S2, esterna al lotto o da monetizzare	mq/ab	20 (Vedi Tab. art. 12)
H = altezza max	ml	7,50
Distanza minima da strade	ml	5,00 o come da grafici di Piano
Distanza minima da confini	ml	H/2 con min. 5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	H con minimo 10,00
Distanza minima tra corpi di fabbrica stesso edificio	ml	10,00
Autorimesse e parcheggio privato	mq	1 ogni 10 mc residenziali (min n1 posto auto)
Superficie scoperta a verde	mq/mq	Min. 80%
Idem pavimentata **	mq/mq	Max 20%
Cavedi		Esclusi
Autorimesse e accessori interrati		Ammessi

\* solo per nuove costruzioni

\*\* al computo della superficie scoperta pavimentata è esclusa la pavimentazione del bordo piscina purché

contenuta entro ml. 1,50

\*\*\* per area in loc. Taborro oggetto di Variante – Vr. 2 della Variante parziale al PRG n. 23 il rapporto di copertura è del 30% di Sf

#### **ART. 75 Z.T.O. “C1” - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE INTEGRATIVA.**

Le zone residenziali di espansione integrativa "C1" si estendono su parti di territorio già sottoposte a piano attuativo, dotate delle principali opere di urbanizzazione, o la cui realizzazione è in corso, e parzialmente occupate da edilizia recente sopra i limiti stabiliti al comma 2° dell'art. 24 della Legge regionale 27.6.1985 n. 61.

Esse sono individuate nelle Tavole di Piano in scala 1:5000 e numerate per isolati o blocchi nelle Tavole in scala 1:2000.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dal precedente art. 70.

In esse il Piano si attua per intervento diretto in applicazione dei piani attuativi approvati e convenzionati, la cui validità resta confermata. In caso le indicazioni e le prescrizioni dei piani attuativi in vigore, a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata, fossero carenti o incomplete, si farà riferimento a quelle stabilite dalle presenti Norme per le Z.T.O. C2 di espansione residenziale nuova.

Con riferimento alle tipologie residenziali, si dispone che gli alloggi minimi previsti dal Regolamento Edilizio in mq. 28 siano limitati in queste zone ad un massimo del 20% della superficie lorda di ogni fabbricato.

#### **ART. 76 Z.T.O. “C2” - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE NUOVA**

Le zone residenziali di nuova espansione "C2" si estendono su parti di territorio non ancora interessate dall'urbanizzazione e destinate a nuovi complessi insediativi.

Esse sono individuate nelle Tavole di Piano in scala 1:5000 e ulteriormente precisate nelle Tavole in scala 1:2000.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dal precedente art. 70.

In tali zone l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.U.A.), secondo l'ambito indicato dalle Tavole di Piano, e alla stipula di Convenzione edilizia.

Nella redazione dei piani attuativi si dovranno rispettare tutte le indicazioni normative espresse nei grafici di Piano, e si applicheranno gli standards urbanistici definiti all'art. 12. L'eventuale localizzazione, negli elaborati del Piano, di aree destinate a servizi all'interno di ciascun ambito ha valore prescrittivo con riferimento all'estensione, mentre potrà esserne variata l'ubicazione sempre all'interno dello stesso ambito.

Per la definizione della St e l'applicazione dell'It si veda il precedente art. 14. Anche per la definizione e l'applicazione di Sf e If si veda l'art. 14. Ad ogni buon conto si ribadisce anche qui che l'If in queste zone ha solo valore di indice della densità edilizia massima sul singolo lotto in caso di applicazione della compensazione dei volumi.

La tipologia edilizia sarà quella indicata nelle Tavole di Piano per ogni singola zona. Si dispone inoltre che gli alloggi minimi previsti dal Regolamento Edilizio in mq. 28 siano limitati in queste zone ad un massimo del 20% della superficie lorda di fabbricato.

In tutte le zone “C2” il rispettivo piano attuativo dovrà riservare una quota dell'edilizia residenziale prevista, non inferiore al 10% in termini di volumetria edificabile, alle varie forme di edilizia agevolata, sovvenzionata o convenzionata (legge 10/77, legge 458/78), compresa l'edilizia residenziale pubblica in base alle leggi 167/62 e 865/71 e successive modifiche; la forma sarà decisa in Convenzione di comune accordo fra il Comune e le ditte lottizzanti. In caso di edilizia pubblica, la ditta lottizzante dovrà cedere una quota di superficie fondiaria non inferiore al 10% dietro indennizzo in base alla vigente legislazione sull'esproprio per pubblica utilità, mentre le opere di urbanizzazione relative a tale quota restano a carico del Comune. Le aree saranno concesse a soggetti o Enti aventi titolo per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata, sovvenzionata o pubblica, giusta le definizioni e le norme delle leggi citate, e gli alloggi agli aventi titolo secondo le graduatorie comunali.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare gli indici stereometrici che seguono:

<b>Z.T.O. C2</b>		
<b>Zone residenziali di espansione nuova</b>		
Ambito		Perimetro di Piano o stralcio funzionale (min. 10.000 mq)
St = superficie territoriale	mq	Intera zona C2 individuata e numerata o sup. compresa nello stralcio
It = indice di edificabilità territoriale	mc/mq	1,20
V = volume max edificabile	mc	St x It
Sf = superficie fondiaria	mq	St – viabilità – S1 – S2 a)
S1 (oltre strade) in detrazione da St: campo giochi	mq/ab	(Vedi Tab. art. 12)
parcheggio	mq/ab	(Vedi Tab. art. 12)
S2: a) in detrazione da St: campo giochi	mq/ab	(Vedi Tab. art. 12)
b) nell'ambito o esterna o da monetizzare	mq/ab	(Vedi Tab. art. 12)
S2 in aggiunta a residenza turistica, nell'ambito o esterna o da monetizzare: verde	mq/vano	(Vedi Tab. art. 12)
parcheggio	mq/vano	(Vedi Tab. art. 12)
Sm = lotto minimo	mq	600
Q = rapporto di copertura	mq	30% di Sf
H = altezza max	ml	9,00
Distanza minima da strade	ml	5,00 o da grafici
Distanza minima da confini	ml	5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	H con minimo 10,00
Distanza minima tra corpi di fabbrica stesso edificio	ml	10,00
Autorimesse e parcheggio privato	mq	1 ogni 10 mc
Superficie scoperta a verde	mq/mq	Min. 70%
Idem pavimentata *	mq/mq	Max 30%
Cavedi		Esclusi
Autorimesse e accessori interrati		Ammessi

\* al computo della superficie scoperta pavimentata è esclusa la pavimentazione del bordo piscina purché contenuta entro ml. 1,50

Con la variante parziale al P.R.G. n. 22 – Vr1 viene interamente riclassificata un'area come "zona C2 – zone residenziali di espansione – con obbligo di strumento urbanistico attuativo (S.t. mq 45.000 – I.t.1,20 mc/mq - vol. max. realizzabile mc 54.000 – h max. m 8,00 – Rapporto di Copertura 30% di S.f.)

Il consorzio di Bonifica Veronese con nota del 23/05/2011 prot. n. 8362 prescrive che: *"Al Comune interessato si raccomanda che i Piani Attuativo e i progetti esecutivi consecutivi all'approvazione della variante al P.R.G. (n. 22), prevedano l'adozione dei sistemi compensativi dei picchi di piena nei volumi calcolati nello studio di compatibilità e fissati in 461,9 m<sup>3</sup>/ha e portate massima di scarico pari a 10 l/sec.*

*Gli eventuali scarichi nella rete superficiale dovranno essere formalmente concessionati dall'Ente gestore (Consorzio o Genio Civile). Tutte le opere entro e fuori terra, comprese recinzioni e movimentazioni terra a distanza inferiore ai 10 m dall'argine dei corsi demaniali dovranno essere formalmente autorizzate.*

*In fase di progettazione esecutiva dovrà essere verificata la presenza di eventuali interferenze con la rete irrigua consorziale, per concordare gli eventuali interventi di modifica."*

#### **ART. 77 ZONE DI DEGRADO (RESIDENZIALI)**

Le zone di degrado individuate nelle Tavole di Piano in scala 1:5000 e segnatamente nelle Tavole in scala 1:2000 comprendono aree in tutto o in parte edificate e dotate delle principali opere di urbanizzazione, ma in stato di degrado o per la presenza di strutture produttive obsolete e/o incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale dei nuclei in cui si situano, o per la presenza di strutture residenziali e rurali non più funzionali e da tempo in abbandono, in ogni caso tali da richiedere una riorganizzazione funzionale e tipologica e quindi una ristrutturazione urbanistica di ciascuna intera zona.

La dichiarazione di zona di degrado è resa ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78, e pertanto ai sensi dell'art. 28 della stessa legge tali zone si attuano mediante Piani di Recupero estesi come ambito a ciascuna zona individuata.

I P. di R. dovranno prevedere per tali aree la conferma o la trasformazione in zone prevalentemente residenziali come definite al precedente art. 70. Gli impianti produttivi eventualmente conservati dovranno essere compatibili con le zone residenziali secondo i criteri enunciati nello stesso art. 70.

I P. di R. applicheranno gli standards urbanistici nella misura e con le modalità precisate all'art. 12. Le aree a servizi eventualmente comprese negli ambiti possono essere utilizzate per soddisfare lo standard secondario.

La densità edilizia risulterà dall'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito nella Tabella che segue; in caso il volume esistente eccedesse il volume massimo edificabile in base all'indice, tutto il volume esistente, sotto qualsiasi destinazione o anche non utilizzato, può essere recuperato e riorganizzato funzionalmente sull'area, purché nel rispetto degli altri indici stereometrici stabiliti nella Tabella. Tuttavia, in funzione del recupero di tutta la volumetria esistente nella zona di degrado cui si applica, il singolo P. di R. potrà derogare ai parametri sull'altezza massima degli edifici e sul rapporto di copertura delle aree, purché le scelte relative siano omogenee ai caratteri delle zone edificate circoscrizioni.

In assenza di P. di R., sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, effettivamente in corso o originaria, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di restauro e risanamento conservativo, come definiti all'art. 3 comma 1. lettera a), b), c) D.P.R. 380/01. Sugli edifici ad uso produttivo sono ammessi soltanto gli interventi previsti dall'art. 16 rispettivamente per le attività "da confermare", "da bloccare", "da trasferire". Per le tipologie produttive già adattate ad usi commerciali, l'attività in corso può essere continuata fino all'approvazione del relativo P. di R., mentre sulle strutture sono ammessi solo interventi di manutenzione.

Per gli ambiti di Zona di degrado individuati con retinatura colorata delimitata da punteggiatura rossa valgono gli indici stereometrici della tabella che segue ai fini sia del recupero dei volumi che per le loro destinazioni d'uso.

Gli interventi edilizi ammessi seguiranno gli indici stereometrici della Tabella che segue:

<b>Zone di degrado (Residenziali)</b>		
Ambito del P. di R.		Perimetrazione di Piano
St = superficie territoriale	mq	Intera zona individuata e numerata
It = indice di edificabilità territoriale	mc/mq	1,50 o risultante dal rapporto Volumetria esistente / St
V = volume max edificabile	mc	St x It o corrispondente a tutto il Volume esistente
Sf = superficie fondiaria	mq	St – viabilità – S1 – S2 a)
If = densità max per compensazione volumi	mc/mq	2
S1 (oltre strade) in detrazione da St: campo giochi	mq/ab	(Vedi Tab. art. 12)
parcheggio	mq/ab	(Vedi Tab. art. 12)
S2: a) in detrazione da St: campo giochi	mq/ab	(Vedi Tab. art. 12)
b) nell'ambito o esterna o da monetizzare	mq/ab	(Vedi Tab. art. 12)
S2 in aggiunta a residenza turistica, nell'ambito o esterna o da monetizzare: verde	mq/vano	(Vedi Tab. art. 12)
parcheggio	mq/vano	(Vedi Tab. art. 12)
Sm = lotto minimo	mq	600
Q = rapporto di copertura	mq	35% di Sf
Piani abitabili	ml	2 elevabili a 3 se a contatto con zone edificate a tipologie con 3 piani
H = altezza max	ml	7,50 elevabile a 10 per i corpi a 3 piani
Distanza minima da strade	ml	5,00 o come da grafici di Piano
Distanza minima da confini	ml	5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	10,00
Distanza minima tra corpi di fabbrica stesso edificio	ml	10,00
Autorimesse e parcheggio privato	mq	1 ogni 10 mc
Superficie scoperta a verde	mq/mq	Min. 70%
Idem pavimentata *	mq/mq	Max 30%
Cavedi		Esclusi
Autorimesse e accessori interrati		Ammessi
* al computo della superficie scoperta pavimentata è esclusa la pavimentazione del bordo piscina purché contenuta		

entro ml. 1,50

#### **ART. 78 ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE, COMMERCIALI E TURISTICHE**

Le zone per attività produttive in generale sono destinate completamente all'insediamento di:

- industrie e laboratori artigianali di produzione e di servizio, compresi depositi e magazzini, a condizione che siano rispettate tutte le norme preventive dell'inquinamento del suolo, delle acque, dell'atmosfera, nonché dei nuclei abitati (le domande per il rilascio permessi di costruire relativi a nuovi impianti produttivi, ristrutturazioni e subentri di nuove attività negli esistenti, dovranno anche contenere idonea documentazione di previsione di impatto acustico di cui all'art. 5 Decr. Pres. Cons. Min. 1.03.1991);
- uffici e centri direzionali delle aziende stesse;
- uffici e laboratori di analisi e ricerca a servizio delle aziende;
- strutture collettive come mense e centri sociali, sedi sindacali ecc.
- attività commerciali, compatibilmente con la normativa vigente in materia di commercio;
- impianti per la ricreazione e lo svago come palestre, discoteche e luoghi di riunione a grande attrazione di pubblico, che siano incompatibili con le zone residenziali (il criterio discrezionale è la possibilità di attrazione contemporanea di 500 o più persone).

In ciascuna zona specifica possono essere previste limitazioni ed esclusioni alle attività e agli impianti sopra elencati, come ad esempio nel caso di zone o parti di zone esclusivamente artigianali.

La residenza è strettamente limitata a costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o dirigente e del custode di ciascuna azienda, sino ad un volume massimo residenziale di 500 mc. per lotto. Allorché l'attività si estenda su un lotto maggiore rispetto alla dimensione minima, lo standard residenziale rimane sempre di 500 mc.; qualora il lotto minimo venga sdoppiato per attività diverse, lo standard residenziale rimane pure lo stesso, eventualmente da dividersi per le due attività.

Le zone produttive si distinguono in zone di completamento e di espansione. Vi sono pure comprese quelle industrie isolate (alcune delle quali si caratterizzano come agroindustrie) che vengono riconosciute e confermate dallo strumento urbanistico generale.

Le zone per attività commerciali, poste ai margini del centro abitato del capoluogo e in contatto con la viabilità principale, sono destinate a impianti di distribuzione delle merci che non possano essere collocati nei nuclei residenziali a causa delle dimensioni e dell'attrazione di traffico che comportano. Esse sono tuttavia intese a soddisfare la domanda locale e quindi ne sono esclusi gli ipermercati ad ampio bacino di utenza. Potranno invece ospitare strutture di vendita per particolari categorie di beni di cui la zona sia sfornita.

Sono pure ammesse, ad integrazione delle attività terziarie, le attività direzionali, le rappresentanze, le mostre ecc.

La residenza è ammessa per la quota del 25% della volumetria complessiva edificabile.

Le zone per attività turistiche sono destinate completamente ad impianti di tipo turistico-ricettivo, con la distinzione in:

- zone per aggregazioni turistico-alberghiere, di completamento e di espansione, queste ultime condizionate alla eliminazione di vecchi allevamenti zootecnici negativi nell'ambiente e inopportuni per gli odori, e alla riconversione di impianti produttivi isolati;
- villaggi turistici esistenti, per i quali va ricercato un migliore inserimento nell'ambiente.
- un'unità residenziale a servizio esclusivo del gestore

#### **ART. 79 Z.T.O. "D1c" – ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO**

Le zone artigianali e industriali di completamento si estendono su aree totalmente o prevalentemente occupate da insediamenti produttivi già serviti dalle relative opere di urbanizzazione.

Esse sono individuate nelle Tavole di Piano in scala 1:5000 e ulteriormente precisate nelle Tavole in scala 1:2000.

In tali zone è ammesso, sui lotti non ancora edificati, l'insediamento di strutture e attività

contemplate nel primo comma del precedente art. 87.

I servizi di ristorazione collettiva, come pure le sedi di associazioni e rappresentanze di categoria, comunque collegate alle attività della zona, possono essere collocati anche nelle aree già individuate come standard secondario (S2), in particolare quando vi siano preesistenze da riutilizzare.

Negli edifici esistenti con originaria tipologia residenziale o rurale (es. Piazzili) è consentito lo svolgimento di attività di formazione delle maestranze in laboratori specializzati, anche con alloggio di queste in forma di residenza collettiva (convitto, pensione ecc.) ma non come residenza stabile in tipologie ad appartamenti. Gli interventi di ristrutturazione dovranno conservare memoria delle tipologie rurali originarie e gli ampliamenti adeguarsi ai caratteri delle preesistenze.

Queste zone si attuano per intervento diretto, secondo gli indici stereometrici che seguono, al cui rispetto non sono tenuti solo gli interventi nelle zone con P. di L. approvato, i quali seguiranno le norme contenute nei rispettivi strumenti attuativi; in caso questi fossero carenti, hanno piena validità le presenti Norme.

Gli interventi edilizi in zone che non siano già state assoggettate a piano attuativo sono subordinati al reperimento di aree per standards urbanistici secondari come precisato all'art. 12, nella misura del 10% della superficie fondiaria. Tale quantità di aree per standards che è oggetto di cessione al Comune può essere monetizzata in base ai valori al metro quadrato stabiliti per la zona con delibera del Consiglio Comunale.

Tali aree possono essere cedute anche all'esterno del lotto, entro le zone allo scopo destinate nel Piano. Tutte le aree corrispondenti, una volta attrezzate, vanno cedute al Comune. A questa disciplina non sono sottoposti gli interventi nelle zone con piano attuativo vigente, in quanto già dotate dei relativi standards.

In aggiunta agli standards, nei progetti vanno individuati gli spazi per i parcheggi relativi alle attività e alle residenze, che rimangono di proprietà privata.

In riferimento alla Variante al P.R.G. n. 19, nelle aree individuate come Vr 3 loc. Montean e Vr4 loc. Camporeggio la realizzazione degli interventi edilizi è comunque subordinata al rispetto dei vigenti disposti legislativi in materia di distanza tra fabbricati e linee elettriche

Indici stereometrici di zona:

#### **Z.T.O. D1c**

#### **Zone industriali e artigianali di completamento**

N.B.

Nelle zone D1c con P.A. in vigore l'edificazione seguirà gli indici del P.A. e non sarà soggetta a standards; in caso di norme carenti, seguirà la presente tabella

Sf = superficie fondiaria minima	mq	2.000 (1.000 in zone o parti di zona esclusivamente artigianali)
If = indice di edificabilità fondiaria riferito alla sola residenza	mc	500 per residenza dirigente custode
S2 all'esterno del lotto da monetizzare	mq	(Vedi Tab. art. 12)
Q = rapporto max di copertura		mq/mq 50% di Sf
H = altezza max	ml ml	8,00 (per le abitazioni) 9,00 (per gli impianti produttivi)
Distanza minima da strade	ml	5,00 o come da grafici di Piano
Distanza minima da confini	ml	5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	H con minimo 10,00
Distanza minima tra corpi di fabbrica e residenza		

(se staccata)	ml	10,00
Autorimesse e parcheggio privato per attività	mq	1 ogni 10 mq di sup. utile
Idem per residenza	mq	1 ogni 10 mc residenziali
Superficie scoperta a verde	mq/mq	Min. 20%
Idem pavimentata	mq/mq	Max 80%
Cavedi		Ammessi
Autorimesse e accessori interrati		Ammessi

### **ART. 80 Z.T.O. "D1E" – ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE**

Le zone industriali e artigianali di espansione sono destinate all'insediamento di nuovi complessi produttivi, previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi applicati ai relativi ambiti.

Esse sono individuate nelle Tavole di Piano in scala 1:5000 e ulteriormente precisate nelle Tavole in scala 1:2000.

In tali zone è ammesso, salvo le successive restrizioni, l'insediamento di tutte le categorie tipologiche contemplate al primo comma dell' art. 79, e inoltre:

- impianti per la ricezione e spedizione delle merci, compresi magazzini e depositi, aree di stoccaggio per container, e relativi uffici;
- strutture di supporto agli scambi e ai trasporti, per lo stoccaggio delle merci e lo stazionamento degli autoveicoli, comprese le attrezzature di servizio al personale viaggiante;
- attività commerciali all'ingrosso per articoli di supporto alla produzione, anche indipendenti dalla produzione degli stessi in loco, come macchine operatrici e parti di ricambio, materiali di consumo e mezzi di produzione in genere;
- rappresentanze e mostre;
- strutture di interesse collettivo come mense e centri sociali, sedi associative e sindacali, anche indipendenti dalle singole aziende insediate ma comunque legate al comprensorio produttivo facente capo al polo di Affi-Cavaion;
- è ammessa l'attività commerciale come previsto dall'art. 79 delle presenti N.T.O.

In tutte le zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o dirigente e del custode, sino a un volume massimo residenziale di 500 mc. per lotto. Allorché l'attività si estenda su un lotto maggiore rispetto alla dimensione minima, lo standard residenziale rimane lo stesso; qualora il lotto minimo venga sdoppiato in attività diverse, lo standard residenziale può essere suddiviso ma non aumentato.

I servizi di ristorazione collettiva, come pure le sedi di associazioni e rappresentanze di categoria possono essere collocate anche in strutture eventualmente già esistenti nelle aree a standard secondario (S2) riservate al verde e ai servizi e ricavate nella zona o già previste dal piano generale ai suoi margini. Lo stesso dicasi per attività di formazione delle maestranze, compreso il loro soggiorno in forma di residenza collettiva (convitto, pensione ecc.) con esclusione della residenza stabile in tipologie ad appartamenti.

Gli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo redatto ai sensi della Legge regionale 27.6.1985 n° 61 ed esteso all'intero ambito di zona precisato nelle Tavole della Variante. Gli strumenti attuativi dovranno applicare gli standards urbanistici come previsto dagli artt. 15 e 16 delle presenti Norme per le relative zone. E' comunque fatta salva la possibilità di riduzione della percentuale di aree per opere di urbanizzazione secondaria da ricavarsi in zona, dal 10% fino al 4% della St, mediante Convenzione per cui, in conformità ai disposti dell'art. 25 della Legge reg. 61/85, il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la parte non ceduta; la monetizzazione seguirà i prezzi a mq. stabiliti per il tipo di zona da delibera del Consiglio Comunale.

I piani attuativi già approvati conservano tutta la loro validità ed efficacia e gli interventi edilizi ne



seguiranno tutte le indicazioni e prescrizioni; essi potranno comunque essere adeguati, mediante variante, alle norme della Variante Generale 1998, se più favorevoli.

Gli interventi edilizi seguiranno i seguenti indici stereometrici:

<b>Z.T.O. D1e</b>		
<b>Zone industriali e artigianali di espansione</b>		
N.B.		
Nelle zone D1e con P.A. in vigore l'edificazione seguirà gli indici del P.A.; dove questi siano carenti, seguirà la presente tabella		
Ambito	mq	Perimetrazione di Piano
St = superficie territoriale	mq	Intera zona "D1e" individuata e numerata
S1 (oltre le aree per viabilità) in detrazione da St: verde e parcheggio (min. 50% parcheggio)	mq	(Vedi Tab. art. 12)
S2 in detrazione da St: verde e parcheggio (min. 50% parcheggio)	mq	(Vedi Tab. art. 12)
Sf = superficie fondiaria	mq	St – viabilità – S1 – S2
Sm = lotto minimo	mq	3.000 1.000 parti artigianali
If = indice di edificabilità fondiaria riferito alla sola residenza	mc	500 per residenza dirigente custode
Q = rapporto max di copertura (per lotti liberi e non edificati)	mq/mq	50% di Sf
H = altezza max per abitazioni e uffici	ml	8,00
H = altezza max impianti produttivi	ml	9,00
H = altezza max impianti attività tipo logistica	ml	12,00
Distanza minima da strade	ml	7,50 o come da grafici di Piano
Distanza minima da confini	ml	5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	10,00
Distanza minima tra corpi di fabbrica e residenza (se staccata)	ml	10,00
Autorimesse e parcheggio privato per attività	mq	(Vedi Tab. art. 12)
Idem per residenza	mq	(Vedi Tab. art. 12)
Superficie scoperta a verde	mq/mq	Min. 20%
Idem pavimentata	mq/mq	Max 80%
Cavedi		Ammessi
Autorimesse e accessori interrati		Ammessi

**ART. 81 Z.T.O “D2” – INDUSTRIE ISOLATE**

Sono individuati gli edifici e le aree di pertinenza utilizzati per attività produttive di tipo industriale, già esistenti al di fuori delle zone produttive artigianali-industriali.

Per tali attività non sono ammessi ampliamenti e pertanto esse sono indicate come “attività produttive da confermare”, risultando eccessivamente oneroso il loro trasferimento.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché opere interne di risanamento igienico e riorganizzazione funzionale. Sono sempre ammissibili sulle aree scoperte locali per impianti tecnici quali cabine elettriche e centrali termiche, nonché tettoie aperte su tre lati per la rimessa di automobili.

In ogni caso gli interventi ammessi dovranno uniformarsi agli indici stereometrici definiti per le zone “D1c” di completamento.

Sono fatti salvi gli ampliamenti già concessi e normati mediante apposita schedatura redatta ai sensi della L.R. 11/1987.

E' ammessa l'attività commerciale, da svolgersi in negozi di vicinato (fino a mq 150), purché attinente all'attività produttiva dell'azienda richiedente.

**ART. 82 Z.T.O. “D3” – ZONE COMMERCIALI-DIREZIONALI**

Le zone commerciali-direzionali sono destinate all'insediamento di nuove attività e strutture a carattere prevalentemente terziario, di tipo commerciale e direzionale.

Esse sono individuate nelle Tavole di Piano in scala 1:5000 e ulteriormente precisate nelle Tavole in scala 1:2000.

In tali zone è ammessa la costruzione di edifici e l'allestimento di attrezzature destinati al commercio all'ingrosso e al minuto definibili esercizi di vicinato e medie strutture di vendita ai sensi della L.R. 15/2004, ai pubblici esercizi compresi gli alberghi, alle attività professionali e direzionali, alle mostre e rappresentanze, alle attività di intermediazione e finanziarie. Le attività commerciali insediabili dovranno in ogni caso rispettare i limiti parametrici stabiliti dalla L.R. 15/2004 per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita; non sono ammesse le grandi strutture di vendita. E' ammessa anche la residenza, in misura massima del 20% della superficie utile degli immobili computata anche su più piani, compresa in tale quota l'eventuale residenza di titolari e custodi delle aziende insediate.

Eventuali proposte per attività di incontro, intrattenimento e divertimento (quali sale per riunione, sale cinematografiche, palestre, discoteche ecc.), anche con attrazione contemporanea superiore alle 500 persone, non sono escluse, ma dovranno essere preventivamente valutate, ed eventualmente ammesse, caso per caso, dall'Amministrazione comunale in base a criteri di convenienza in termini di servizio alla comunità stabile e al turismo.

In tali zone l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, di cui all'art. 4, secondo l'ambito indicato dalle Tavole di Piano, e alla stipula della Convenzione edilizia.

Nella redazione dei piani attuativi si dovranno rispettare tutte le indicazioni normative espresse nei grafici del Piano, compreso il “limite per la costruzione di nuovi edifici”; con riguardo al numero di piani e all'altezza massima degli edifici ammessi, gli indici della tabella che segue sono riferiti al fronte strada principale (via Pozzo dell'Amore), mentre la quota in altezza può rimanere la stessa sulle depressioni del terreno e quindi il numero di piani fuori terra aumentare rispetto alla quota di campagna o alla quota delle strade interne (via Palesega, via Fiumi), e ciò anche in deroga all'altezza, ma sempre nel rispetto dell'indice di edificabilità It della zona e quindi nel rispetto del volume massimo consentito. In aggiunta alla volumetria fuori terra non sono escluse parti interrato, sempre con funzioni legate a quella principale, purché siano previste dal piano attuativo e ne siano dimostrate le condizioni di agibilità.

Inoltre nei piani attuativi si applicheranno gli standards urbanistici definiti all'art. 12 con riferimento alle attività da insediare. La S1 dovrà essere reperita all'interno dell'ambito e quindi sottratta alla St della zona D4, mentre la S2 può essere reperita anche al di fuori dell'ambito del piano attuativo, in altre zone a servizi individuate dal piano generale, oppure monetizzata in base al valore a mq. stabilito per il tipo di zona da delibera del Consiglio Comunale.

Oltre ai contenuti di legge, gli strumenti attuativi relativi alle zone "D3" dovranno contenere uno studio planovolumetrico normativo con riguardo alla tipologia edilizia, ai profili regolatori, agli allineamenti, alle altezze, ai caratteri stilistici degli edifici previsti, nonché una normativa riguardante le recinzioni, le insegne, le pavimentazioni esterne, il verde, ecc. Con riferimento alle attività che prevedono di insediare, calcoleranno le quantità di parcheggi necessari, che potranno essere previsti e realizzati anche interrati o su più piani.

Gli interventi edilizi si uniformeranno ai seguenti indici stereometrici:

<b>Z.T.O. D3</b>		
<b>Zone commerciali-direzionali</b>		
Ambito	mq	Perimetrazione di Piano
St = superficie territoriale	mq	Intera zona "D3" individuata e numerata
It = indice di edificabilità territoriale	mc/mq	2,50
V = volume max edificabile	mc	St x It
S1 (oltre le aree per viabilità) in detrazione da St: verde e parcheggio (min. 50% parcheggio)	mq	0,5 per ogni mq sup. utile esclusa residenza
S1 per residenza ammessa, in detrazione da St: verde e parcheggio (min. 50% parcheggio) campo giochi	mq/ab	(Vedi Tab. art. 12)
parcheggio	mq/ab	(Vedi Tab. art. 12)
S2 nell'ambito o esterna o da monetizzare: verde e parcheggio (min. 50% parcheggio)	mq	(Vedi Tab. art. 12)
S2 per residenza ammessa, nell'ambito o esterna o da monetizzare	mq/ab	(Vedi Tab. art. 12)
Sf = superficie fondiaria	mq	St – viabilità – S1
If = densità max per compensazione volumi	mc/mq	3,5
Sm = lotto minimo	mq	1.000
Q = rapporto max di copertura	mq/mq	40% di Sf
Piani max	n.	2 sul fronte strada principale (a pareggio fronte strada su depressione)
H = altezza max	ml	8,00 sul fronte strada principale (a pareggio fronte strada su depressione)
Distanza minima da strade	ml	7,50
Distanza minima da confini	ml	H/2 con min. 5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	H con min. 10,00
Distanza minima tra corpi di fabbrica stesso edificio	ml	10,00
Autorimesse e parcheggio privato per attività	mq	1 ogni 10 mq di sup. utile non residenziale
Idem per residenza	mq	1 ogni 10 mc residenziali

Superficie scoperta a verde	mq/mq	Min. 30%
Idem pavimentata	mq/mq	Max 70%
Cavedi		Ammessi
Autorimesse e annessi interrati		Ammessi
Idem fuori terra		Esclusi

### **ART. 83 Z.T.O. "D4c" – ZONE PER AGGREGAZIONI TURISTICO-ALBERGHIERE, DI COMPLETAMENTO**

Le zone per aggregazioni turistico-alberghiere di completamento si estendono su aree parzialmente o totalmente occupate da strutture alberghiere o comunque da attività turistico-ricettive al di fuori delle zone urbane a destinazione residenziale o mista, o ancora in zone, con o senza preesistenze, già destinate dal Piano alla funzione turistico-ricettiva e non ancora utilizzate. Esse sono individuate nelle Tavole di Piano in scala 1:5000 e ulteriormente precisate nelle Tavole in scala 1:2000.

Tali zone sono destinate al completamento e adeguamento funzionale delle strutture alberghiere, come definite dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, nonché ad ampliamenti e nuovi impianti in caso di zone con preesistenze già previste dal Piano e non ancora utilizzate.

Sugli edifici esistenti in tali zone, la cui destinazione d'uso sia in contrasto con la destinazione di zona, sono ammessi solo interventi edilizi come definiti dell'art. 3 comma 1. lettera a), b) c) d) D.P.R. 380/01 nel caso la destinazione resti l'attuale o l'originaria; sono ammessi gli interventi di restauro e ristrutturazione, come definiti dalla stessa legge.

In ciascuna zona è ammesso ricavare nelle stesse strutture alberghiere, esistenti o conseguenti all'ampliamento o nuove, la residenza del custode o del titolare per mc. 300 quando già non esista in strutture residenziali. e attività complementari al turistico esistente.

Quanto all'inserimento delle singole strutture nell'ambiente, si danno le seguenti direttive, da ritenersi vincolanti sia in caso di piano attuativo, sia in caso di intervento diretto:

#### **zona D4c/1:**

- l'ampliamento ammesso potrà essere studiato in continuità con l'edificio esistente, anche in sopraelevazione della parte a 1 piano e fino a un massimo di n. 2 piani fuori terra, oppure in corpo staccato, posizionato a valle rispetto all'esistente e con altezza massima di ml. 6,50 per 2 piani fuori terra;
- il piano attuativo, oltre alla viabilità indicata dalla Variante Generale al P.R.G. e agli standards dovuti, dovrà prevedere un programma di reinverdimento di tutta la zona, preventivamente e successivamente all'intervento.

#### **zona D4c/2:**

- l'ampliamento ammesso sarà in continuità con il corpo camere attuale e dovrà essere utilizzato solo per completare l'attrezzatura di camere;
- non sono ammesse sopraelevazioni delle costruzioni attuali né altezze superiori alle attuali per le nuove costruzioni;

#### **zona D4c/3:**

- è ammessa sia una struttura alberghiera autonoma, comprensiva o meno della corte preesistente, sia la creazione di una dipendenza da quella esistente nella zona D4c/1;
- l'ampliamento o la nuova costruzione dovrà avere tipologia a corte e sorgerà in continuità ideale con la corte rurale esistente, ispirandosi ai caratteri dell'edilizia rurale tradizionale, ma al di fuori della fascia di rispetto dell'Autobrennero;
- l'altezza massima della nuova edificazione non potrà superare quella massima degli edifici della corte esistente e in ogni caso non oltre n. piani 3 fuori terra, salvo un eventuale elemento segnaletico emergente, che dovrà avere comunque il minimo impatto.

Nella zona D4c/1 il piano si attua attraverso uno strumento urbanistico attuativo (P.U.A.), mentre nelle zone D4c/2 e D4c/3 può attuarsi per intervento diretto sulla base di una progettazione unitaria; in caso di intervento per stralci senza il recupero della corte esistente, diviene d'obbligo lo studio preventivo di un piano attuativo.

I progetti di ampliamento saranno basati su una rilevazione dettagliata delle aree d'intervento e degli edifici esistenti, dovranno specificare le destinazioni d'uso attuali e previste di tutti i locali, e preciseranno dettagliatamente il trattamento delle aree scoperte con riguardo sia al verde e ai parcheggi sia alle eventuali attrezzature per lo svago e lo sport.

Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento sono subordinati al reperimento delle aree a standards S1 e S2 nella misura indicata all'art. 12 con riferimento agli ambiti di intervento e a completamento di quelli eventualmente già predisposti.

Gli interventi ammessi seguiranno i seguenti indici stereometrici:

<b>Z.T.O. D4c</b>		
<b>Zone per aggregazioni turistico-alberghiere di completamento</b>		
Ambito del P.A.	mq	Perimetrazione di Piano
St = superficie territoriale	mq	Intera zona "D4c" individuata e numerata
It = indice di edificabilità territoriale	mc/mq	0,5 in zona D4c/1 0,8 in zona D4c/2 e D4c/3
V = volume max edificabile	mc	St x It
S1 (oltre alla viabilità) in detrazione da St: verde e parcheggio (min. 50% parcheggio)	mq mq	(Vedi Tab. art. 12) (Vedi Tab. art. 12)
S2 nell'ambito o esterna o da monetizzare: verde e parcheggio (min. 50% parcheggio)	mq mq	(Vedi Tab. art. 12) 0,4 in caso di ampliamenti
Sf = superficie fondiaria	mq	St - S1 - S2 (se in ambito)
If = indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	V/Sf con max 1,5 in caso di compensazione dei volumi *
Sm = superficie fondiaria minima (solo per nuovi impianti)	mq	5.000
Q = rapporto max di copertura (solo per nuovi impianti)	mq/mq	20% di Sf
H = altezza max	ml	8,00
Distanza minima da strade	ml	7,50 o come da grafici di Piano
Distanza minima da confini	ml	5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	10,00
Distanza minima tra corpi di fabbrica stesso edificio	ml	10,00
Autorimesse e parcheggio privato per attività	mq	6 x posto letto
Idem per residenza	mq	1 ogni 10 mc residenziali

Superficie scoperta a verde	mq/mq	Min. 80%
Idem pavimentata	mq/mq	Max 20%
Cavedi		Ammessi

#### **ART. 84 Z.T.O. "D4E" – ZONE PER AGGREGAZIONI TURISTICO-ALBERGHIERE, DI ESPANSIONE**

Le zone per aggregazioni turistico-alberghiere di espansione si estendono su aree non ancora interessate dall'urbanizzazione oppure già interessate ma in tutto o in parte occupate da strutture ad uso diverso e mai prima destinate dal Piano a strutture turistico-ricettive.

Esse sono individuate nelle Tavole di Piano in scala 1:5000 e ulteriormente precisate nelle Tavole in scala 1:2000.

In tali zone è ammessa la costruzione di complessi edilizi destinati all'attività alberghiera, come definita dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, compresi i servizi ad essa inerenti, come ristorante, bar, strutture di svago e divertimento, campi da gioco, piscine, palestre, saune, ecc..

Per ogni impianto con minimo 30 camere è inoltre ammessa la residenza del titolare-direttore e del custode, per un massimo di 500 mc., ottenuta anche utilizzando elementi residenziali esistenti. Sono ammesse altresì attività di bar e ristorazione singole non espressamente collegate all'attività alberghiera.

Sono anche ammesse altre forme di recettività turistica, quali residence, campeggi, ecc. L'eventuale organizzazione della ricettività in residence per suites o minialloggi completi di cucina deve in ogni caso far capo ad una gestione centralizzata almeno per le parti comuni e con gestione comune dei servizi (da inserire in convenzione).

In tutte le zone gli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo, di cui agli artt. 4 e seguenti, esteso ad un intero ambito individuato nelle tavole della Variante, da redigersi ai sensi della Legge regionale 27.06.1985 n. 61 e con l'applicazione degli standards urbanistici definiti all'art. 12 delle presenti Norme. Le aree corrispondenti alla S1 dovranno essere ricavate all'interno degli ambiti dei piani attuativi in detrazione dalla St; le aree corrispondenti alla S2 dovranno essere individuate fra quelle già predisposte dal Piano o, nell'impossibilità, monetizzate in base al prezzo a mq. stabilito da apposita delibera del Consiglio Comunale con riferimento al tipo di zona.

Oltre ai contenuti ed elaborati di legge, i piani attuativi dovranno prevedere:

- l'eliminazione degli allevamenti zootecnici eventualmente esistenti;
- l'eliminazione o la trasformazione delle tipologie produttive eventualmente esistenti, con adeguamento alla funzione alberghiera;
- la sostituzione o l'adeguamento alla funzione alberghiera di tutte le altre costruzioni esistenti, ad eccezione di eventuali residenze che potranno mantenere tale destinazione ed essere escluse dal piano attuativo;
- il planovolumetrico degli interventi con i profili regolatori delle costruzioni previste e l'inserimento nell'area e nell'ambiente circostante (prospettive, montaggi fotografici, simulazioni grafiche, plastici ecc.).
- una normativa specifica riguardante le recinzioni, le insegne e in genere la segnaletica, le pavimentazioni esterne, la cura del verde, i colori degli edifici, ecc.

Sugli edifici esistenti in tali zone, la cui destinazione d'uso sia in contrasto con la destinazione di zona, sono ammessi solo interventi edilizi come definiti dell'art. 3 comma 1. lettera a), b) c) d) D.P.R. 380/01 nel caso la destinazione resti l'attuale o l'originaria; sono ammessi gli interventi di restauro e ristrutturazione, come definiti dalla stessa legge. Gli interventi di ampliamento sono ammessi nella percentuale massima del 15% e comunque non oltre i 150 mc per adeguamenti a normative di settore di tipo energetico, igienico-sanitario, sismico, senza cambio di destinazione d'uso.

Gli interventi edilizi si conformeranno ai seguenti indici stereometrici:

<b>Z.T.O. D4e</b> <b>Zone per aggregazioni turistico-alberghiere di espansione</b>		
Ambito del P.A.	mq	Perimetrazione di Piano
St = superficie territoriale	mq	Intera zona "D4e" individuata e numerata
It = indice di edificabilità territoriale	mc/mq	0,8
V = volume max edificabile	mc	St x It
S1 (oltre alla viabilità) in detrazione da St: verde e parcheggio (min. 50% parcheggio)	mq	(Vedi Tab. art. 12)
S2 nell'ambito o esterna o da monetizzare: verde e parcheggio (min. 50% parcheggio)	mq	(Vedi Tab. art. 12)
Sf = superficie fondiaria	mq	St – S1 – S2 (se in ambito)
If = indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	V/Sf con max 1,5 in caso di compensazione dei volumi
Sm = superficie fondiaria minima* (solo per nuovi impianti)	mq	coincidente con sup. di comparto salvo accordi pubblico/privato art. 6 L.R. 11/2004
Q = rapporto max di copertura (solo per nuovi impianti)	mq/mq	20% di Sf
H = altezza max	ml	8,00
Distanza minima da strade	ml	7,50 o come da grafici di Piano
Distanza minima da confini	ml	5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	10,00
Distanza minima tra corpi di fabbrica stesso edificio	ml	10,00
Idem per residenza	mq	1 ogni 10 mc residenziali
Superficie scoperta a verde	mq/mq	Min. 80%
Idem pavimentata	mq/mq	Max 20%

\* mq. 6.000 o secondo ambito indicato nelle tavole di P.R.G.

#### **ART. 85 Z.T.O. "D5" – VILLAGGI TURISTICI ESISTENTI**

Le zone a villaggio turistico comprendono gli aggregati di minialloggi per la residenza temporanea esistenti in località Pramanzo e Ceriel di sopra, comprese altre residenze turistiche contigue, come indicati individuate nelle Tavole di Piano in scala 1:5000 e nelle Tavole in scala 1:2000.

In tali zone è ammessa la continuazione delle funzioni e attività originariamente previste e legittimate, nonché interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti, come definiti dell'art. 3 comma 1. lettera a), b), c), d) D.P.R. 380/01. In caso di ristrutturazione di edifici esistenti ad uso residenziale è ammesso il cambio della destinazione d'uso e della dimensione delle singole unità abitative per renderli omogenei alla zona in cui ricadono. E' inoltre

ammesso il rinnovo e il potenziamento delle attrezzature di servizio e di svago sulle aree scoperte, sempre che non comportino nuovi volumi e a condizione che venga migliorato l'inserimento delle strutture stesse nell'ambiente, in particolare con riferimento alla dotazione di verde.

E' pure consentito il rifacimento della copertura delle costruzioni esistenti con tipologia a padiglione e manto in coppi. In tal caso le falde inclinate dovranno essere impostate immediatamente sopra gli sporti di gronda esistenti o, in mancanza, immediatamente sopra il solaio di copertura. Gli spazi eventualmente risultanti al sottotetto potranno essere raggiunti solo da scala interna agli alloggi esistenti al piano primo.

Le opere ammesse si attuano per intervento diretto.

#### **ART. 86 ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE**

Il Piano individua in tutti i centri abitati le aree da destinare a servizi pubblici e attrezzature urbane per la popolazione residente e insediabile, alle quali andranno ad aggiungersi quelle che saranno individuate dagli strumenti urbanistici attuativi e, se del caso, dai progetti per interventi diretti, secondo le definizioni e le quantità stabilite all'art. 12.

Tali zone sono distinte in quattro tipi e relativi sottotipi:

- F-a1) zone per l'istruzione primaria (scuole materne, scuole elementari, scuole medie);
- F-a2) zone per l'istruzione superiore (scuole medie superiori);
- F-b1) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, sanitarie, sociali, assistenziali, culturali ecc.;
- F-b2) aree per attrezzature, servizi e impianti tecnologici di interesse anche sovracomunale;
- F-c1) zone verdi: giardini e viali alberati, campi gioco per bambini e ragazzi, impianti sportivi, parco urbano;
- F-c2) zone a parco naturale e a parco ricreativo di interesse anche sovracomunale;
- F-d) = P = parcheggi pubblici.

Su ciascuna area individuata i grafici di piano specificano le rispettive attrezzature insediate e da insediare.

#### **ART. 87 Z.T.O. "F - A1)" – ZONE PER L'ISTRUZIONE PRIMARIA**

Il tipo di attrezzatura scolastica per ciascuna area individuata è precisato dalle Tavole del Piano. Variazioni alla destinazione specifica, ma sempre nell'ambito dell'edilizia scolastica, possono essere decise dal Consiglio Comunale sulla base di motivate ragioni relative al servizio.

Nelle aree destinate ad edilizia scolastica sono da rispettare, quanto all'edificazione, le Norme contenute nel Decreto Min. LL. PP. 18.12.1975 in attuazione dell'art. 9 della Legge 5.08.1975 n. 412, nonché i diritti di terzi confinanti. Gli edifici saranno inoltre adeguati alle norme di sicurezza per gli impianti pubblici e di interesse pubblico, nonché alle norme per l'accessibilità ai disabili.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia.

Sugli edifici scolastici esistenti sono sempre ammessi interventi di restauro, ristrutturazione e adeguamento. In caso di ampliamento o ricostruzione, valgono le norme delle leggi sopra citate.

Per quanto riguarda la distanza dalle strade comunali, con riferimento agli ampliamenti, la misura sarà stabilita dai progetti esecutivi delle opere, come approvati dall'Amministrazione Comunale; la distanza dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a quella prevista dal Codice Civile, mentre la distanza da altri fabbricati dovrà essere di min. ml. 10.

#### **ART. 88 Z.T.O. "F - A2)" – ZONE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE**

Il Piano individua una zona destinata ad accogliere un centro scolastico di istruzione superiore di interesse comunale o anche sovracomunale, in contatto con la viabilità provinciale e con l'area destinata a parco urbano con valenza archeologica dello stagno di S. Faustino.

La realizzazione di un centro di istruzione superiore è subordinata all'approvazione di un piano attuativo che dovrà prevedere:

- il dimensionamento di massima degli edifici scolastici da edificare, che potranno essere realizzati anche per stralci successivi,
- le attrezzature culturali integrative;



- le attrezzature di servizio e sportive;
- l'organizzazione generale dell'area, compresi riferimenti e indicazioni per la valorizzazione della vicina zona archeologica;
- la valutazione dell'impatto ambientale e le conseguenti misure di compatibilità.

Per quanto riguarda gli istituti scolastici, l'edificazione seguirà le norme della legislazione specifica in materia. Per le altre attrezzature si dovrà ottemperare alle norme di sicurezza per gli impianti pubblici e di interesse pubblico, nonché alle norme relative all'accessibilità per i disabili.

Le volumetrie, il rapporto di copertura dell'area, l'altezza degli edifici, la dotazione di parcheggi, sono demandati al piano attuativo con V.I.A. che, con riguardo alla distanza dalle strade, dovrà attenersi alle relative fasce di rispetto per la viabilità.

#### **ART. 89 Z.T.O. "F - B1)" – ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

In tale aree sono ammesse:

- strutture religiose come chiese e oratori, uffici e centri parrocchiali compresa l'abitazione degli operatori, ricreatori e campi gioco;
- strutture sanitarie come ospedali, case di cura, cliniche specialistiche, centri poliambulatoriali, ambulatori medici, unità ed uffici socio-sanitari, laboratori di analisi cliniche, servizi terapeutici e riabilitativi, comunità terapeutiche;
- sedi della pubblica amministrazione, come municipio, uffici di polizia e vigilanza, Carabinieri, ufficio di collocamento, guardia forestale ecc.
- strutture per servizi sociali e assistenziali come asili nido, case di riposo per anziani, sedi per la protezione civile, centri per l'assistenza alle categorie sociali più deboli, sale di riunione di libere associazioni e rappresentanze della popolazione, strutture di accoglienza e assistenza per anziani e immigrati;
- strutture culturali come biblioteche e centri culturali, auditorium, teatri, sale o luoghi aperti per lo spettacolo, musei.
- "negli ambiti delle zone produttive, anche punti di ristoro e in genere pubblici esercizi a diretto servizio delle zone produttive."

L'individuazione specifica del tipo di attrezzatura esistente o prevista su ciascuna area è riportata sulle Tavole del Piano. Variazioni alle destinazioni d'uso stabilite possono essere decise dal Consiglio Comunale, senza che ciò comporti variante al Piano, sulla base di motivate ragioni di interesse collettivo, purché rimangano tra quelle in generale previste.

Hanno titolo per l'edificazione su tali aree il Comune e le istituzioni o Enti pubblici per loro natura o statuto delegati alla realizzazione delle diverse categorie di opere previste. Anche i privati proprietari delle aree possono richiedere il Permesso di Costruire per realizzare sussidiariamente le opere ammesse, che in ogni caso dovranno avere le caratteristiche previste dalla legislazione vigente per le varie categorie di impianti o di servizi di interesse pubblico.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto sulla base di una progettazione unitaria, delle presenti Norme. In caso di intervento da parte di privati, il Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una Convenzione con il Comune, nella quale i richiedenti si impegnano, dandone idonee garanzie, non solo a realizzare o completare le opere di urbanizzazione eventualmente mancanti o carenti e l'allacciamento ai pubblici servizi, ma anche a vincolare le opere, con atto registrato e trascritto, alla destinazione prevista per almeno dieci anni. In tale atto si farà inoltre esplicito riferimento, se già in essere, o esplicita richiesta delle convenzioni che i privati hanno stipulato o devono stipulare con gli enti pubblici preposti a fornire o controllare i servizi da realizzare.

In riferimento "all'elenco attrezzature" di cui alla legenda delle Tavole in sc. 1:2000 del Piano si precisa che per le strutture esistenti indicate con il n. 23, oltre alle attività di servizio alle zone produttive, sono ammesse anche attività di "ricezione e ristorazione" e "ricreative e sportive".

Salvo diverse disposizioni dipendenti da normative specifiche per i vari tipi di edilizia ammessa, gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici:

**Z.T.O. F1 – b1)**  
**Zone per attrezzature di interesse comune**

Sf = superficie fondiaria	mq	Intera zona o stralcio funzionale con progettazione unitaria
Sm = sup. minima di intervento per stralci	mq	1.000
If = indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1,8
Volume max edificabile	mc	Sf x If
Q = rapporto di copertura max *	mq/mq	40%
Piani max	n.	3
H = altezza max	ml	10,00
Distanza minima da strade	ml	7,50 o come da grafici
Distanza minima da confini	ml	H/2 con min. 5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	H con minimo 10,00
Distanza minima tra corpi di fabbrica stesso edificio	ml	10,00
Autorimesse e parcheggio per attività **	mq	1 ogni 10 mq di sup. operativa
Superficie scoperta a verde	mq/mq	Min. 60%
Idem pavimentata ***	mq/mq	Max 40%
Cavedi		Ammessi
Autorimesse e accessori interrati		Ammessi
Idem fuori terra		Ammessi

\* può essere sottoutilizzato

\*\* solo indicativo; da calcolarsi in base al tipo di attrezzatura.

\*\*\* al computo della superficie scoperta pavimentata è esclusa la pavimentazione del bordo piscina purché contenuta entro ml. 1,50

#### **ART. 90 Z.T.O. "F - B2" – ZONE PER ATTREZZATURE, SERVIZI E IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

In tali zone sono alloggiati o possono essere alloggiati servizi urbani ed attrezzature o impianti rivolti ad una utenza anche superiore alla popolazione del Comune e quindi di interesse sovracomunale, quali ad esempio case di riposo e assistenza per anziani, impianti di raccolta e trasformazione dei rifiuti urbani, centrali di produzione e trasformazione dell'energia elettrica, serbatoi d'acqua ad uso dell'acquedotto consortile ecc.

Ubicazione, estensione e destinazione delle singole zone sono precisate nelle Tavole grafiche del Piano. Variazioni alle destinazioni d'uso indicate possono essere decise dal Consiglio Comunale, senza che ciò comporti Variante al Piano, sulla base di motivate ragioni di interesse collettivo, purché rientrino nella categoria delle opere di urbanizzazione secondaria.

Hanno titolo per l'edificazione su tali aree il Comune e le istituzioni o Enti pubblici per loro natura o statuto delegati alla realizzazione delle diverse categorie di opere previste. Anche i privati proprietari delle aree possono richiedere il Permesso di Costruire per realizzare sussidiariamente le opere ammesse, che in ogni caso dovranno avere le caratteristiche previste dalla legislazione vigente per le varie categorie di impianti o di servizi di interesse pubblico.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto sulla base di una progettazione unitaria. In caso di intervento da parte di privati, il Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una Convenzione con il Comune, nella quale i richiedenti si impegnano, dandone idonee garanzie, non solo a realizzare o completare le opere di urbanizzazione eventualmente mancanti o carenti e gli allacciamenti ai pubblici servizi, ma anche a vincolare le opere, con atto registrato e trascritto, alla destinazione prevista per almeno dieci anni. In tale atto si farà inoltre esplicito riferimento, se già in essere, o esplicita richiesta delle convenzioni che i privati hanno stipulato o devono stipulare con gli enti pubblici preposti a fornire o controllare i servizi da realizzare. La Convenzione con il Comune dovrà infine prevedere concreti vantaggi e/o priorità per la popolazione residente nel comune quanto all'utilizzo delle strutture da realizzare.

Salvo diverse disposizioni dipendenti da normative specifiche per i vari tipi di strutture ammesse, gli interventi edilizi si uniformeranno agli stessi indici edilizi stabiliti per le opere di cui all'articolo precedente.

#### **ART. 91 Z.T.O. "F - C1)" – ZONE ATTREZZATE A PARCO-GIOCO-SPORT**

Le aree a parco-gioco-sport sono indicate nella Tavola in sc. 1:5000 del Piano e distinte nelle Tavole in sc. 1:2000 fra esistenti e previste, nonché in funzione della destinazione specifica.

Nelle aree destinate a giardino pubblico è prescritta l'inedificabilità assoluta ad eccezione di locali interrati. Il terreno dovrà essere sistemato a tappeto erboso con piantumazione di arbusti e alberi decorativi. E' sempre ammessa la collocazione di monumenti, fontane, panchine ed elementi di arredo urbano.

Le aree destinate a campo giochi per bambini o ragazzi, sulle quali pure è prescritta l'inedificabilità, saranno fornite delle relative attrezzature: scivoli, altalene, tubi, piste ecc. per i bambini; campetti da gioco, piste ciclabili e di pattinaggio ecc. per i ragazzi, comprese piste per l'educazione stradale. Vi potrà essere autorizzata l'installazione temporanea di chioschi per la distribuzione di prodotti adatti alla zona e in occasione di manifestazioni. Tali aree potranno essere recintate con siepi e anche con reti, queste ultime possibilmente coperte dal verde.

Nelle aree destinate a parco urbano, anch'esse inedificabili, il bosco sarà reintegrato con essenze tipiche della zona climatica e vi potranno essere ricavati vialetti pedonali, piste ciclabili, piazzole attrezzate, percorsi della salute ecc. E' ammessa, di preferenza in prossimità dei parcheggi scambiatori, l'installazione a titolo temporaneo di piccoli chioschi in legno per la vendita di bibite, giornali ecc.

Nelle aree dedicate agli impianti sportivi è ammessa la realizzazione di campi da gioco per la pratica degli sport, all'aperto e al coperto, nonché la costruzione di piscine per bambini e per adulti, scoperte e coperte. Per questo come per gli altri sport sono vanno previsti spogliatoi e servizi igienici adeguati alle attrezzature. Per ogni centro sportivo è inoltre consentita la costruzione di un centro di ritrovo e ristoro che potrà contenere anche un alloggio per il personale di custodia.

E' inoltre consentita la realizzazione di strutture edilizia sedi di associazioni del territorio.

Sugli edifici esistenti nelle zone per impianti sportivi, già in linea con la destinazione di zona o per i quali sia previsto l'adeguamento alla zona, sono ammessi gli interventi di restauro e ristrutturazione, ampliamento e ricostruzione secondo le necessità. Sugli edifici adibiti ad uso diverso, sono ammessi solo gli interventi di manutenzione, come definiti all'art. 3 comma 1. lettera a), b) D.P.R. 380/01.

Tutti gli interventi ammessi devono formare oggetto di particolare studio che li renda elementi qualificanti nel contesto urbano e contemporaneamente curi anche la realizzazione dei parcheggi e dei collegamenti pedonali e ciclabili con i centri abitati.

Data la particolare natura degli interventi edilizi in queste zone, non si danno indici di edificabilità, salvo per quanto riguarda le distanze delle costruzioni:

- da strade pubbliche: minimo ml. 5,00;
- da confini di zona: H/2 con minimo ml. 5,00;
- da altri fabbricati esterni alla zona: H con minimo ml. 10,00.

Strutture sportive private di limitate dimensioni quali piscine, campi da tennis, ecc. sono comunque consentite all'interno di ogni singola zona di Piano purché a servizio del privato.

“Z.T.O. Fbs Zone per attrezzature di interesse comune/Speciale per la costruzione della caserma dei carabinieri”. In tale area è ammessa la costruzione della caserma dei carabinieri nel rispetto dei seguenti indici:

**“Fbs” – Zone per attrezzature di interesse comune/speciale per la costruzione della caserma di carabinieri**

If = indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1,20
Distanza min. da strade	ml	7,50
Distanza min. da confini	ml	5,00

- distanza dai fabbricati che viene fissata in ml 10,00 e comunque nel rispetto delle Leggi sanitarie vigenti
- numero massimo dei piani che viene fissato in n. 3 piani abitabili

**ART. 92 Z.T.O. "F - c2" – A) PARCHI NATURALI E B) PARCHI RICREATIVI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

**a)** All'interno delle estensioni individuate come aree di tutela o di valorizzazione ambientale nei piani urbanistici di ordine superiore (P.T.R.C. artt. 19 e 20 e P.T.P.), e in attuazione di questi, il Piano individua come zone "F-c2a)" e relativa numerazione (36) specifici ambiti che meritano la priorità nei programmi di intervento per la creazione di estesi parchi naturali da istituire e attrezzare anche in collaborazione con le amministrazioni dei comuni limitrofi.

Si tratta di parchi a gestione locale e pertanto è compito delle amministrazioni comunali competenti rendere disponibili i relativi terreni a forme controllate di fruizione collettiva e farsi carico della conservazione e valorizzazione dei particolari caratteri naturalistici di ciascuna area individuata per l'estensione ricadente nel proprio territorio.

Nei parchi naturali, per i quali è prescritta l'inedificabilità assoluta, vanno mantenuti gli ecosistemi esistenti e curata la rinaturalizzazione delle parti ove siano stati eventualmente alterati. A cura del Comune, mediante la predisposizione di Piani Attuativi di Valorizzazione Ambientale, dovranno pertanto essere allestiti progetti di ricomposizione ambientale, che oltre al recupero dei caratteri naturali e alle opere di difesa idrogeologica, potranno prevedere:

- il recupero e/o la formazione di percorsi pedonali e ciclabili, compreso il collegamento con la viabilità comunale e l'attrezzatura dei punti di partenza con aree di parcheggio sistemate nel verde;
- l'eventuale attrezzatura di percorsi della salute;
- l'attrezzatura di punti di belvedere e di eventuali piazzole per pic-nic;
- gli strumenti didattici per il riconoscimento delle essenze vegetali e in genere della flora e della fauna locale
- gli interventi di difesa delle proprietà private comprese nel parco o confinanti con esso, mediante opere compatibili e adeguate all'ambiente;
- le modalità per l'accessibilità, l'uso e il mantenimento delle condizioni del parco.

**b)** I parchi ricreativi di interesse sovracomunale, esistenti e di progetto, sono concepiti ad integrazione delle attività e attrezzature turistiche e si estendono su aree contigue alle più importanti attrezzature di servizio alla viabilità e alle maggiori zone alberghiere. Sulle Tavole del Piano essi sono indicati come zone "F-c2b)" con il numero 37.

Esistente è il parco ricreativo “Riovalli”, dedicato ai giochi d'acqua e alla pratica di diversi sport, fra cui tennis, nuoto ecc., di interesse pubblico sovracomunale benché realizzato da privati su concessione del Comune in diritto di superficie.

Fino alla scadenza della concessione comunale, sugli edifici e sulle attrezzature del parco,

comprese quelle di servizio, potranno essere realizzate solo opere di manutenzione straordinaria e riordino ambientale per assicurarne la funzionalità e renderlo progressivamente meglio compatibile con l'ambiente. Gli impianti di aquafan potranno essere anche rinnovati o sostituiti e i campi per il gioco e lo sport all'aperto potranno essere riorganizzati; tutte queste operazioni sono soggette ad autorizzazione.

In caso di rinnovo delle attrezzature per i giochi acquatici, il loro posizionamento non potrà in nessun caso superare la linea di quota attuale sulle falde del monte né interferire con il bosco esistente nella fascia immediatamente superiore, ancorché compresa nell'area del parco.

Ogni autorizzazione per le manutenzioni e i rinnovi va condizionata a specifiche migliorie da realizzare contemporaneamente, con riguardo in particolare al reinverdimento generale dell'area e all'aspetto delle strutture di protezione e riparo quali tettoie, depositi, recinzioni ecc.

In progetto è il vicino parco ricreativo previsto tra la collina dell'ex-Hula Hula e quella di Policchia ed esteso fra l'autostrada e la strada delle Fontanelle, contrassegnato come zona "F-c2b)" n. 37 entro quadrato.

Su tale area è ammessa l'installazione di impianti sportivi e ricreativi all'aperto e al chiuso, incentrati intorno a un unico tema, ed i relativi servizi per gli utenti. Oltre a quelli inadatti per clima o morfologia dei luoghi, restano esclusi: tra gli impianti sportivi, il campo da calcio e l'ippodromo; tra gli impianti ricreativi il luna-park; tra i servizi l'albergo e il campeggio. Sono invece ammessi, entro i parametri edilizi di cui alla tabellina in calce, gli uffici di gestione del parco e l'alloggio per il personale di custodia. Le attrezzature e le attrazioni del parco ricreativo saranno coordinate da un'unica azienda di gestione, pubblica o privata, che dovrà comunque stabilire con il Comune una Convenzione anche con riguardo all'accessibilità agevolata per gli abitanti nel comune.

Il parco si attua per intervento diretto sulla scorta di una progettazione unitaria, di cui all'art. 20, realizzabile anche per stralci successivi, che dovrà prevedere un adeguato parcheggio suddiviso in zone contornate da filari di alberi e/o alte siepi. Gli interventi ammessi si atterranno ai seguenti indici edilizi:

Sf (superficie fondiaria) = intera zona identificata in P.R.G.

S1 = 10% di Sf a parcheggio pubblico, da cedere e attrezzare entro la Sf;

S2 = 10% di Sf a parcheggio pubblico, da cedere e attrezzare entro la Sf o anche nell'area del parcheggio pubblico previsto in fregio alla zona;

Utilizzazione massima della superficie: fino al 40% di Sf, di cui la metà (20% di Sf) potrà essere coperto da strutture aperte sui lati o chiuse;

H (altezza massima) delle costruzioni = ml. 6,00 fuori terra, con ammesse parti interrato;

Superficie scoperta pavimentata = max 30%;

Superficie scoperta a verde = min. 70%;

Distanza delle costruzioni dai confini = min. ml. 7,50;

Distanza delle costruzioni da strade = fasce di rispetto di piano;

Distanza tra costruzioni o corpi di fabbrica della stessa = min. ml. 10.

### **ART. 93 Z.T.O. "F - D)"= P – ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI**

Le aree per parcheggio pubblico sono destinate alla sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere, comprese le aree di manovra. Nelle Tavole del Piano sono contraddistinte con il simbolo P.

In tali zone non sono ammesse costruzioni di alcun genere, salvo l'installazione a titolo temporaneo di eventuali guardiole e simili. In corrispondenza delle fermate dei mezzi pubblici della Provincia e del Comune possono essere installate pensiline per il riparo delle persone, purché di aspetto decoroso, preferibilmente in materiali tradizionali e con divieto di affissione salvo in apposita bacheca.

L'utilizzazione delle aree a parcheggio, che non siano attrezzate e cedute al Comune negli ambiti dei piani attuativi, può avvenire per iniziativa pubblica o privata. Quando siano Enti o privati a chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione e utilizzazione dei parcheggi, la concessione deve essere regolata da apposita Convenzione debitamente registrata e trascritta che, anche in caso di mantenimento della proprietà privata assicuri l'uso pubblico delle aree e controlli le

eventuali tariffe.

Le aree destinate a parcheggio in zone sensibili per i caratteri ambientali manterranno la permeabilità del suolo mediante pavimentazioni in autobloccanti erbati e saranno circondate da siepi atte a schermare la vista degli autoveicoli; se sufficientemente estese, saranno piantumate con filari di latifoglie ombrose.

A seguito della variante n. 21 al P.R.G. viene riclassificata a zona Fd parcheggio un'area di 2.200 mq. La Regione Veneto con nota del 12/05/2011 prot.n. 228683 prescrive che: *"per l'area di 2.200 mq attualmente incolta, in sede attuativa della previsione urbanistica in argomento, sia prevista la laminazione per un volume non inferiore a 100mc."*

#### **ART. 94 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ**

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali esistenti e previsti dal Piano. L'indicazione grafica delle strade delle diverse categorie e dei nodi stradali sulle Tavole di piano ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere.

Le strade sono classificate come segue:

- a) Autostrada, con funzione nazionale e regionale, accessibile solo attraverso gli svincoli e relative stazioni poste fuori dal territorio comunale.
- b) Superstrada, con funzione prevalentemente regionale e provinciale, accessibile solo attraverso gli snodi indicati nelle Tavole di Variante.
- c) Strade primarie o nazionali con funzione prevalentemente provinciale, accessibili attraverso gli incroci attrezzati indicati nelle Tavole della Variante e attraverso gli accessi già in concessione ai privati.
- d) Strade secondarie o provinciali, con funzione prevalentemente intercomunale, accessibili mediante normali immissioni dalle strade interne o locali, per le quali sussisterà l'obbligo di dare la precedenza, e dagli accessi privati già in concessione.
- e) Strade locali, con funzione urbana o agricola, accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante immissioni con l'obbligo di dare la precedenza, salvo eventuali divieti agli accessi carrabili privati espressamente indicati dalle Tavole della Variante.
- f) Strade interne, con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli.
- g) Ciclabili e pedonali, con funzione di distribuzione capillare di ciclisti e pedoni. I tracciati indicati sugli elaborati del P.R.G. sono da considerarsi indicativi in quanto la loro fattibilità è da verificarsi, nel dettaglio in fase esecutiva, con la realtà dei luoghi.

Le strade classificate a), b), c), d) avranno, per i nuovi tronchi previsti, sezione definita dai progetti esecutivi elaborati dalle competenti Amministrazioni; le strade classificate e), f), realizzate dal Comune o dai privati, avranno sezione minima di ml. 10,00 da recinzione a recinzione, e saranno attrezzate di marciapiede su ambedue i lati della carreggiata. Solo per le strade interne a fondo cieco che servano non più di mc. 10.000 la sezione potrà essere di ml. 7,50, compreso un marciapiede.

La sezione delle strade ciclabili sarà multipla di ml. 1,25 e con un minimo di ml. 2,50. La sezione minima delle pedonali, ivi compresi i marciapiedi, sarà di ml 1,20 (comunque, anche in casi eccezionali, non inferiore a ml. 1,00).

Anche le strade private esistenti nelle zone residenziali, che servano più lotti recintati, indipendentemente dalle loro caratteristiche dimensionali, richiedono una distanza delle nuove costruzioni marginali di almeno ml 5,00.

I nodi stradali sono luoghi di confluenza di due o più strade. L'attrezzatura degli incroci indicata nei grafici del Piano non può sostituire i progetti esecutivi per le relative opere.

Nell'attuazione del Piano dovranno essere modificate o soppresse quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti che risultino difformi dalle presenti Norme o dalle indicazioni grafiche del Piano.

Gli strumenti attuativi, nel definire la viabilità interna alle zone edificabili, si atterrano alle dimensioni stabilite in questo articolo.

Alle nuove strade dovranno essere affiancate piste ciclabili uni o bidirezionali, non necessariamente poste in fregio alle carreggiate, ma anche su percorsi alternativi.

Le strade comunali o vicinali "da recuperare e/o sistemare", come individuate nelle Tavole del Piano, possono essere attrezzate come piste ciclabili uni o bidirezionali, da collegare opportunamente con le piste lungo la rete viaria principale; in tal caso il traffico motorizzato va limitato al transito dei residenti.

Le piste ciclabili saranno dimensionate e costruite secondo le indicazioni delle "Direttive e criteri tecnici per la programmazione, progettazione e la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature ciclabili" – D.G.R. n. 8018 del 27.12.1991.

## **CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE DELLE AREE PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI.**

Dalla data del 1.01.2000 l'esercizio di impianti di distribuzione carburanti, ai sensi dell'art. 1 del Decreto Legislativo 11.02.1998 n. 32, è liberalizzata e solo soggetta ad autorizzazione comunale. In applicazione dell'art. 2 del Decreto citato, con il presente articolo vengono stabiliti, anche in base agli indirizzi regionali in materia, i criteri, requisiti e caratteristiche delle aree per l'installazione di impianti di distribuzione carburanti nel territorio comunale, vengono fissate le norme edilizie applicabili a dette aree, nonché dettate le disposizioni atte a consentire a coloro che richiedono l'autorizzazione di conoscere preventivamente l'oggetto e le condizioni indispensabili per la corretta presentazione dell'autocertificazione di cui all'art. 1 del citato Decreto, anche ai fini del potenziamento o della ristrutturazione degli impianti esistenti.

A premessa del dispositivo, si definiscono le tipologie di impianto e le zone omogenee comunali:

### 1 - Tipologie minime di impianto.

Ai sensi dell'art. 6 del Piano Regionale Carburanti (p.r.c.), si danno i requisiti minimi per l'appartenenza di ciascun impianto alle tipologie definite all'art. 3 della legge reg. 28.06.1988 n. 33:

#### **a) chiosco:**

- presenza di almeno due colonnine a semplice o doppia erogazione oppure una colonnina a multipla erogazione con idoneo spazio (da computarsi nell'area di pertinenza dell'impianto al di fuori della sede stradale) per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle colonnine stesse;
- presenza di un punto aria e di un punto acqua;
- presenza di una pensilina a copertura delle sole colonnine;
- presenza di un locale per addetti, dotato di servizio igienico.

#### **b) stazione di rifornimento:**

- presenza di almeno tre colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento (nel senso precedentemente indicato) in relazione alla semplice o multipla erogazione delle stesse;
- presenza di un punto aria e un punto acqua;
- presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento;
- presenza di un locale per addetti con annesso spogliatoio, servizi igienici a disposizione anche degli automobilisti con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole.

#### **c) stazione di servizio:**

- presenza di almeno quattro colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento (nel senso precedentemente indicato) in relazione alla semplice o multipla erogazione delle stesse;
- presenza di un punto aria e di un punto acqua;
- presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento;
- presenza di una superficie coperta nella misura di 30 mq. per locali destinati agli addetti con relativo spogliatoio, servizi igienici per gli stessi e per gli automobilisti, magazzino, deposito

per l'olio lubrificante, lavaggio e/o grassaggio e/o gommista e/o elettrauto e/o officina riparazioni con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole.

## 2) Zone omogenee comunali.

In ottemperanza all'art. 9 del Piano Regionale Carburanti, il territorio comunale, con riferimento agli impianti per la distribuzione, viene ripartito in 4 zone omogenee.

### Zona omogenea 1: Centri storici

Date le caratteristiche particolari dei centri storici con riferimento alla densità edilizia e alla viabilità ed il difficile inserimento di strutture tecnologiche quali quelle dei distributori, oltre alla particolare tutela che va riservata all'ambiente e ai valori storico-architettonici, l'orientamento regionale tende a vietare nuove installazioni e a disporre per il trasferimento di quelle esistenti.

### Zona omogenea 2: Zona residenziale "B" e "C"

L'orientamento regionale è che in tali zone siano ammissibili, con le cautele dovute al contesto abitativo e alle fonti di inquinamento, "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio", secondo le definizioni sopra date, per fronteggiare la domanda in relazione ad una utenza stanziale; ai distributori dovrebbero essere affiancati altri servizi per i veicoli.

### Zona omogenea 3: Zone per insediamenti produttivi, commerciali e turistici.

L'orientamento regionale è che in esse siano ammissibili "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio" integrate in centri commerciali con prodotti rivolti sia al veicolo che alla persona. Con riferimento alle Z.T.O. "F" (attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico) il p.r.c. lascia alle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico l'individuazione delle aree in cui è ammessa l'installazione di distributori.

### Zona omogenea 4: Zona agricola.

Secondo l'orientamento regionale gli impianti da ammettere rispondono alla domanda itinerante e possono comprendere servizi rivolti prevalentemente alla persona; essi vanno dislocati nelle fasce di rispetto stradale, ma possono debordare da esse in deroga alle norme sulle zone agricole.

Con riferimento alle zone omogenee e alla tipologia degli impianti come sopra definiti, nel territorio comunale l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti è ammessa, compatibilmente con gli indirizzi regionali riguardo alla soglia funzionale, secondo i seguenti criteri:

- a) nella Zona omogenea 1: Centri storici, in considerazione delle caratteristiche dei centri e della necessaria tutela ambientale, **non sono ammessi** nuovi impianti e quindi nemmeno il trasferimento di impianti esistenti;
- b) nella Zona omogenea 2: Zona residenziale, in base alle seguenti considerazioni:
  - breve distanza fra i centri abitati,
  - attiguità di questi alle altre zone servite,
  - necessaria tutela dei centri dall'inquinamento, dal traffico e dal rumore,**non sono ammessi** nuovi impianti di distribuzione carburanti né il trasferimento degli esistenti; è ammessa la permanenza degli impianti esistenti purché siano adeguati o si adeguino ai requisiti di cui ai commi seguenti, con particolare riguardo alle misure preventive antinquinamento e alle norme di sicurezza; sono ammessi altresì la ristrutturazione e il potenziamento, compatibilmente con gli indirizzi regionali sulla soglia funzionale, degli impianti esistenti purché adeguati agli stessi requisiti;
- c) nella Zona omogenea 3: Zone per insediamenti produttivi, commerciali e turistici, **sono ammessi**, compatibilmente con gli indirizzi regionali sulla soglia funzionale, nuovi impianti e il trasferimento di quelli esistenti, ad esclusione delle zone D4 "turistico-alberghiere" e D5 "villaggi turistici", in quanto posizionate in siti panoramici e protette dai rumori; in tali zone gli impianti avranno preferibilmente caratteristiche di stazioni di servizio integrate con altri esercizi commerciali e pubblici; nelle zone F **non sono ammessi** impianti sia a motivo della loro posizione centrale, sia per non



sottrarre area alle attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico su di esse previsti;

d) nella Zona omogenea 4: Zona agricola, è ammessa l'installazione di nuovi impianti e il trasferimento degli esistenti con i seguenti criteri:

- sia data la preferenza all'installazione lungo gli assi stradali principali (Superstrada, strade statali e provinciali),
- siano evitati i tratti panoramici delle strade individuati nel P.I.,
- siano rispettati i coni visuali dalle strade verso emergenze naturali o storiche e verso fondali panoramici, ossia verso tutti i beni ambientali e culturali individuati nel P.I. - siano evitate le zone a tutela ambientale individuate nel P.I. - siano rispettate le norme del Codice della Strada relative alle intersezioni stradali e alle distanze di tutti i manufatti, comprese recinzioni, siepi, insegne e cartelli di indicazione;
- gli interventi non comportino sensibile alterazione delle quote del terreno, con esclusione di rilevati e riempimenti per portare le relative aree di impianto in quota con le strade.

Gli impianti ammissibili nella zona 4 saranno posizionati nelle fasce di rispetto stradale; tuttavia è consentito, al fine di ottemperare alla misura minima delle aree e di dare all'impianto le caratteristiche tipologiche opportune, di debordare dalla fascia di rispetto sia con le aree di impianto che con le costruzioni, e ciò in deroga, per motivi di interesse pubblico, alle norme sull'edificabilità nelle zone agricole.

L'insediamento degli impianti ammessi dovrà attenersi ai seguenti parametri normativi:

#### 1 - Distanza minima fra impianti.

I nuovi impianti dovranno rispettare tra loro le distanze minime come definite, salvo deroga nella misura massima del 10%, dalla seguente tabella (distanze in metri):

	zona 2	zona 3	Zona 4
Zona 2	400	600	800
Zona 3	600	1.000	1.500
Zona 4	800	1.500	2.000

#### 2 - Superficie minima e forma delle aree per gli impianti.

La superficie minima di insediamento degli impianti di distribuzione carburanti, in relazione con la zonizzazione del territorio comunale, è quella derivante dalla seguente tabella:

tipo di impianto	zona 2	zona 3	zona 4
Stazione di servizio	mq. 1.000	mq. 1.500	mq. 2.500
Stazione di rifornimento	mq. 800	mq. 1.200	mq. 2.000
Chiosco	mq. 600	mq. 800	mq. 1.000

Sulla superficie minima del lotto è ammessa una tolleranza massima del 10%.

La forma del lotto deve essere accorpata; se rettangolare, la dimensione minore non deve essere inferiore a metà dell'altra. L'affaccio su strada deve consentire due accessi di entrata e uscita per gli autoveicoli con carreggiata non inferiore a ml. 6.

#### 3 - Edificabilità dell'area di impianto.

Nei casi di nuovi impianti o trasferimenti nelle zone omogenee 3, l'edificabilità dell'area è quella stabilita dagli indici edilizi di zona. Tuttavia per gli impianti di carburante e loro annessi, in deroga alle norme di zona, non si terrà conto dell'obbligo dello sfruttamento minimo dell'indice di edificabilità. Allo stesso modo si applicheranno gli altri indici stereometrici di zona per quanto attiene alle distanze da confini e fabbricati. Se l'impianto viene a ricadere in zona soggetta alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, anche l'impianto dovrà sottostare a tale norma.

Nei casi di nuovi impianti o trasferimenti nella zona 4, gli impianti ammessi si realizzano per

intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:  
If (indice di edificabilità fondiaria max) = 0,8 mc./mq.

Rapporto di copertura: per l'impianto, non determinato  
per altri servizi ammessi: 30%

Altezza massima: per l'impianto, non determinata  
per altri servizi ammessi: ml. 4,50

Distanza da strade: pompe di erogazione, ml. 7,50  
strutture, ml. 7,50

Distanza delle strutture da confini: ml. 5,00

Distanza delle strutture da fabbricati: ml. 10,00

Limitatamente alle opere di impianto vero e proprio, compreso il locale di servizio per il personale e il deposito olio, gli impianti sono esonerati dal ricavare all'interno dell'area superfici per aree a standard. Nel caso vengano affiancati al distributore altri esercizi commerciali o pubblici, mentre la loro area di sedime può far parte del lotto, gli spazi liberi a verde e parcheggi al loro servizio saranno in più rispetto all'area minima. Anche trattandosi di attività minute, come rivendita di giornali o piccolo bar, lo spazio minimo a parcheggio sarà di mq. 200, e uguale alla superficie operativa in caso di esercizi con superficie operativa superiore ai mq. 200.

#### 4 - Servizi annessi agli impianti.

Agli impianti corrispondenti alle tipologie "stazione di rifornimento" e "stazione di servizio" possono essere annessi, su richiesta degli interessati e autorizzazione comunale, esercizi commerciali e laboratori di riparazione e assistenza, rivolti sia a rendere servizi alla persona (edicola, bar, negozio gadget) sia agli autoveicoli (officina riparazioni, elettrauto, gommista, negozio accessori). In caso di stazioni di servizio sulle grandi direttrici (Superstrada Affi-Cavalcaselle) sono ammessi anche esercizi pubblici di notevoli dimensioni come ristorante e motel, che tuttavia potranno realizzarsi solo sulla base di un piano attuativo.

#### 5 - Adeguamenti e ristrutturazioni.

In caso di opere di adeguamento o di ristrutturazione degli impianti esistenti nelle zone omogenee 2 e 3, dovrà essere fatto ogni sforzo per portare l'impianto alle caratteristiche stabilite dalle presenti norme per i nuovi impianti.

Quando non sia materialmente possibile portare l'area del lotto alla misura minima, sarà ammessa una superficie minima non inferiore al 60% di quella prevista nella zona corrispondente.

In particolare gli accessi non dovranno interferire con incroci stradali.

Il rilascio del permesso di costruire per l'installazione di un impianto stradale di distribuzione di carburanti avviene contestualmente all'autorizzazione all'apertura.

Allo scopo, la domanda di autorizzazione per l'apertura di un nuovo impianto, corredata anche della documentazione necessaria prevista dalla normativa edilizia per il rilascio della concessione a edificare, va presentata al protocollo del comune che provvederà a trasmetterla agli uffici competenti; questi, mediante conferenza di servizi, stabiliranno di comune accordo i tempi necessari per il rilascio dell'autorizzazione e della concessione edilizia, comunicando al richiedente il responsabile unico del procedimento, ai sensi della legge 241/90.

Nell'ambito delle aree interessate all'insediamento di impianti di distribuzione carburanti, in coincidenza con il rilascio dell'autorizzazione, possono essere rilasciate autorizzazioni amministrative per l'insediamento all'interno degli impianti stradali di edicole, pubblici esercizi di somministrazione cibi e bevande, anche in deroga al numero eventualmente previsto da disposizioni in vigore nell'ambito del Comune.

Permessi di costruire per laboratori artigianali di servizio, pure ammessi in concomitanza dei

distributori su aree connesse ma in aggiunta alle aree minime per gli impianti e in deroga alla normativa per le zone agricole, seguiranno invece il normale iter amministrativo.

Le aree di servizio alle attività autorizzate non devono essere inferiori a mq. 300, di cui non inferiori a mq. 200 quelle destinate a parcheggio; dette aree devono risultare in aggiunta alla superficie minima prevista per l'area destinata all'impianto e devono essere organizzate in modo tale da non interferire con il livello di sicurezza e funzionalità dell'impianto.

Gli impianti di lavaggio delle autovetture costituiscono un'attività a parte rispetto ai servizi di cui sopra. Essi possono essere sempre autorizzati in unione con i distributori, ma vanno autorizzati a parte e controllati nelle misure antinquinamento. Le relative aree per il lavaggio e la sosta degli autoveicoli in attesa vanno calcolate in aggiunta alle aree minime per gli impianti di distribuzione dei carburanti.

Nelle autocertificazioni e nelle perizie giurate da rendere per l'ottenimento dell'autorizzazione agli impianti, gli interessati dovranno fare esplicito riferimento alle misure di sicurezza, antincendio, antinquinamento e di tutela del lavoro previste dalle leggi che regolano l'attività.

#### **ART. 95 ZONE A TUTELA SPECIALE: PUNTI DI BELVEDERE E TRATTI PANORAMICI**

A partire dai vertici dei punti di belvedere, indicati nelle Tavole del Piano, entro la superficie definita dal settore circolare con angolo stabilito dai grafici e raggio pari a ml. 150, le strutture edificabili nelle zone che vi ricadono non possono superare in altezza la quota del vertice, nemmeno con i colmi di copertura. Per tali aree l'autorità comunale può imporre la rettifica delle strutture esistenti e il riordino della vegetazione.

Lungo i tratti panoramici delle strade, indicati nelle Tavole del Piano, è fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari, salvo quelli indicanti pubblici servizi e attrezzature ricettive e della ristorazione, nonché quelli che servono a descrivere le caratteristiche dei siti attraversati.

Devono, inoltre, essere previsti: un idoneo equipaggiamento con spazi per la sosta e punti di belvedere, il recupero di eventuali elementi e manufatti collocati ai margini della strada in grado di aumentare la qualità paesaggistica della stessa, la messa a dimora di specie arboree locali al fine di mitigare impatti visivi negativi.

Lungo le strade panoramiche la realizzazione di piste ciclo-pedonali deve sempre avvenire in sede propria e adeguatamente separata dalla viabilità autoveicolare.

#### **ART. 96 ZONE A VERDE PRIVATO**

Trattasi di parchi o giardini di qualche pregio, o di aree circostanti emergenze storiche o naturali da lasciare isolate, o ancora di aree di risulta di precedenti interventi da ricomporre.

Nei centri storici, inoltre, sono considerate verde privato tutte le aree ortive e cortilizie pertinenti alle costruzioni.

Fatto salvo il disposto dell'art. 71 con riferimento alle aree scoperte nei centri storici, in tutte le altre situazioni sono da valutarsi di volta in volta ed eventualmente da ammettere costruzioni completamente interrato ad uso di ricovero come sopra o di autorimesse private, come segue:

- fatto salvo il rispetto dei parametri della L. 122/89 è comunque ammessa:
  - per lotti fino a 800 mq, una superficie interrata fino al 70% dell'area libera del lotto;
  - per lotti fino a 1.200 mq, una superficie interrata fino al 60% dell'area libera del lotto;
  - per lotti > di 1.200 mq, una superficie interrata fino al 50% dell'area libera del lotto, con una superficie max di 500 mq e comunque sempre da valutarsi caso per caso in riferimento ai caratteri del contesto;

purché ricoperte da uno strato di humus tale da consentire la vegetazione di prato ed arbusti, e sempreché la rampa d'accesso non deturpi gravemente le aree cortilizie o a giardino di stretta pertinenza delle costruzioni.

Su estensioni continue di almeno mq. 200 possono essere ammesse piscine private con bordo raso terra.

Nei parchi, giardini, orti o particolari colture è vietato abbattere piante esistenti o comunque

modificare la fisionomia ambientale preconstituita. Sono fatte salve in ogni caso le norme di cui alle Leggi n. 1089/39 e n.1497/39 ora D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e del Codice Civile.

#### **ART. 97 AMBITO DI PERTINENZA DEL COMPLESSO DI VILLA CORDEVIGO**

Nell'ambito individuato costituente pertinenza all'attività delle funzioni turistico-ricettive di villa Cordevigo, fermo restando il rispetto delle classificazioni di zona di Piano e dei vincoli monumentali decretati, ricadenti all'interno di tale ambito, è consentita l'organizzazione di spazi funzionali alla conduzione dell'attività turistico-ricettiva della villa (es. spazi a parcheggio, ecc.)

#### **ART. 98 AMBITI DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO – ART. 6 L.R. 11/2004**

Gli ambiti di accordo, tra soggetti pubblici e privati, sottoscritti e deliberati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, sono finalizzati ad un prevalente interesse pubblico anche attraverso interventi di trasformazione/riqualificazione urbanistico-ambientale e credito edilizio nonché di compensazione secondo criteri perequativi omogenei assunti dall'Amministrazione Comunale con apposita Delibera di Giunta.

Ogni singolo accordo pubblico/privato costituisce parte integrante del P.I. e trova attuazione all'interno dell'ambito di riferimento individuato cartograficamente, nel rispetto del contenuto dell'accordo, approvato e sottoscritto, e di quanto dettagliato nelle apposite "Schede Accordo" raccolte in fascicolo esterno alle N.T.O.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno sempre relazionarsi omogeneamente alle caratteristiche insediative tipiche dei luoghi, dei contesti e dei fabbricati esistenti. La richiesta di P. di C. dovrà essere supportata dall'acquisizione dei pareri favorevoli di Enti e Uffici interessati dall'intervento.

#### **ART. 99 AREE/INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE**

Il Piano individua gli "Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale", le principali "Aree" e i principali "Interventi" di riqualificazione e riconversione che rivestono un ruolo fondamentale per la rigenerazione di quelle parti della struttura insediativa e/o ambiti di territorio aperto che necessitano di riqualificazione e riconversione, o sono di fatto interessate, da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico o funzionale attuale.

Il P.I., con successive fasi:

- 1) in coerenza con le indicazioni del P.A.T. ed in base ad analisi più approfondite e dettagliate riferite a limiti fisici e catastali dovrà precisare gli "Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale", le "Aree" e gli "Interventi" di riqualificazione e riconversione, definendo specifiche aree di trasformazione;
- 2) per ognuno di tali "ambiti", "aree" e "interventi", provvede alla redazione di apposita scheda di analisi dello stato di fatto e di apposita scheda norma di progetto e a disciplinare gli interventi ammissibili nel rispetto degli obiettivi, destinazioni d'uso e dimensionamento precisati nella scheda dell'A.T.O. di appartenenza, nel quadro di una complessiva riqualificazione e valorizzazione del territorio, stabilendo criteri e modalità d'intervento, per la trasformazione e recupero urbanistico delle aree e manufatti interessati, nonché la dotazione delle aree per servizi prescritta dai disposti dell'art. 31 della L.R. 11/2004 oltre a ulteriori aree verdi di mitigazione.

In particolare per tali "ambiti", "aree" e "interventi" il P.I. con successive fasi:

- a) provvede a individuare gli "ambiti", "aree" e "interventi" da subordinare a Piani Urbanistici Attuativi (art. 19 L.R. 11/2004), anche per stralci funzionali, o a intervento diretto, nel rispetto dell'organizzazione riportata nella sopracitata scheda norma di progetto, attraverso accordi pubblico-privati (art. 6 L.R. 11/2004), anche secondo gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione;

- b) provvede a definire con scheda norma di progetto e apparato normativo, le indicazioni progettuali per la riqualificazione e riconversione delle aree e manufatti interessati, precisando:
- modalità attuative e operative garantendo (data l'importanza di tali ambiti, aree e interventi per la riqualificazione del territorio) il coordinamento degli interventi urbanistici da parte del Comune;
  - volumetrie ammesse in applicazione dei principi di sostenibilità economica dell'intervento e degli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione;
  - parametri stereometrici;
  - dotazione di aree per servizi ed eventuali ulteriori aree di mitigazione, prevedendo il loro raccordo con i nuclei urbani limitrofi;
  - destinazioni d'uso ammesse;
  - interventi ammessi negli edifici esistenti;
  - caratteristiche morfologiche e architettoniche da adottarsi (tipologie, forme compositive, materiali, colori, ecc.);
  - per gli interventi di riconversione di impianti produttivi dovrà essere prevista idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006 e bonifica dei luoghi, qualora si riscontrino la presenza di siti potenzialmente inquinati.
- c) è in ogni caso obbligato al rispetto delle schede normative degli A.T.O. con particolare riferimento ai particolari relativi agli "interventi di riqualificazione e riconversione" e agli "ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti".

L'operazione di riconversione e riqualificazione, in base ai caratteri specifici dell'intervento che verrà realizzato e delle funzioni che saranno insediate, deve prevedere l'integrazione urbanistica dell'ambito con l'insediamento contiguo, in termini funzionali, visivi, di immagine urbana e soprattutto di accessibilità (automobilistica, ciclabile e pedonale).

Prima dell'adeguamento del P.I. alle presenti norme, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alle lett. a), b), c), d), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001.

Non sono comunque ammessi ampliamenti se non per adeguamenti igienico sanitari imposti dalla vigente normativa o previsti da normativa di rango superiore.

Ai fini della procedura V.A.S. gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla D.G.R. 1717 del 03.10.2013.

## **TITOLO V – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

### **ART. 100 PEREQUAZIONE URBANISTICA**

La perequazione urbanistica persegue l'equa ripartizione dei diritti edificatori, riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, e degli oneri, derivanti dalle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessate dagli interventi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.

Il P.I. persegue l'obiettivo di dare attuazione alla perequazione urbanistica attraverso atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, art. 6 L.R. 11/2004, che si traducono nella redazione e realizzazione di interventi diretti disciplinati da apposita scheda norma o di P.U.A., eventualmente anche per comparti attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.

L'intervento diretto con apposita scheda norma e il P.U.A. perequato:

- definiscono le aree, l'organizzazione urbanistica, quella infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo i contenuti e l'efficacia di piano di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004;
- individuano le aree a concentrazione edilizia e quelle di cessione a titolo gratuito (standard e viabilità pubblica) senza pregiudizio dei diritti di terzi e in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale; indicano la convenienza pubblica intesa come opere e/o immobili da cedere al Comune, senza corrispettivo in denaro, a seguito della trasformazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti assoggettati a P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/2004.

Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree, in coerenza con il P.A.T., dove realizzare interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, invitando proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento e scegliendo quella più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ambientale, propri del P.A.T., nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/2004.

La formulazione delle proposte, di cui al punto precedente, deve soddisfare gli indirizzi generali ed i criteri per gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, assunti dal Comune con specifico atto deliberativo.

La Giunta Comunale, con specifico atto d'indirizzo, stabilisce criteri stabili e non discriminanti per la determinazione della convenienza pubblica, legata al tipo di intervento e alle caratteristiche dello stesso.

#### **ART. 101 CREDITO EDILIZIO**

Il credito edilizio è il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito:

- demolizione di opere incongrue;
- eliminazione di elementi di degrado;
- realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale e di riordino del territorio agricolo;
- compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004;

Le opere e gli interventi che determinano il credito edilizio sono individuati nell'ambito del P.A.T. per i tematismi di cui alle norme del P.A.T. stesso. Il P.I. può individuare ulteriori opere ed interventi che determinano il credito edilizio, oltre a quelli già individuati dal P.A.T.

Il P.I. disciplina gli interventi di cui al sopracitato primo comma ed individua gli ambiti in cui il credito edilizio si sviluppa, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere, ai sensi dell'art. 36, comma 4 della L.R. 11/2004.

Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:

- ambiti specifici preposti per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuati dal P.I., e caratterizzati da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
- le aree di trasformazione soggette a perequazione.

Il credito edilizio non è riconosciuto per le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi; sono fatti salvi i casi in cui tali opere sono state oggetto di sanatoria secondo la normativa vigente.

Il credito edilizio si concretizza nel P.I. ad opera del soggetto avente titolo nel rispetto delle presenti norme e della normativa vigente, del dimensionamento previsto dal P.A.T. per ogni A.T.O., senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'utilizzo del credito è ammesso con intervento edilizio diretto per interventi con volume non superiore a 2.000 mc. o comunque riguardanti aree non superiori a 5.000 mq.; interventi con volume e/o superficie areale maggiore sono subordinati a P.U.A.

L'attuazione del credito edilizio è in ogni caso soggetto alla verifica degli standards urbanistici e deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, o l'integrazione/adequamento di quelle esistenti, dimensionate sull'intervento nel suo complesso, secondo quanto previsto dalle presenti norme e dalla normativa vigente.

Nel caso in cui non sia possibile sviluppare il credito edilizio in una sola area, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal P.I. a tale scopo.

Il credito edilizio è liberamente commerciabile all'interno del territorio comunale ai sensi dell'art. 36, comma 4, della L.R. 11/2004.

Il credito edilizio è certificato da specifico provvedimento amministrativo (D.C.C., D.G.C., determinazione del Responsabile del Procedimento).

Il credito edilizio è annotato nel Registro dei crediti edilizi ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della L.R. 11/2004 a cura del Responsabile del Procedimento, individuando la quantità volumetrica esistente alla data dell'iscrizione. Alla registrazione il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere una polizza fideiussoria per la demolizione dell'opera.

Il Registro dei crediti edilizi costituisce parte integrante del P.I. in riferimento all'art. 17 della L.R. 11/2004.

## **ART. 102 COMPENSAZIONE URBANISTICA**

### Definizione

La compensazione urbanistica consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

### Criteri e modalità di applicazione

L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del P.I. secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio di cui all'articolo precedente.

Per la compensazione urbanistica trovano applicazione le procedure previste dall'art. 37 della L.R. 11/2004.

## **ART. 103 SOSTENIBILITÀ EDILIZIA E REGOLAMENTO ENERGETICO**

### **DISPOSIZIONI PER L'EDILIZIA ECO-SOSTENIBILE ED IL RISPARMIO DELLA RISORSA IDRICA**

Il Comune promuove lo sviluppo nel territorio comunale e definisce i requisiti della sostenibilità ambientale per il settore abitativo (con uso di tecniche costruttive riferite alla bioarchitettura), per il

contenimento del consumo energetico ed il risparmio della risorsa idrica e per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile.

Le norme del presente articolo sono integrative al regolamento edilizio.

#### 1) **Piani attuativi:**

La valutazione energetica (norma cogente): per la documentazione tecnica prescritta dall'articolo 19 co. 2 della LR n. 11/2004, da produrre con la richiesta di approvazione di strumenti attuativi comunque denominati, in relazione alla loro collocazione d'ambito e dimensione può essere richiesta una integrazione costituita da:

- una analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito, viabilità, aspetti storico-tipologici;
- una relazione di fattibilità relativa al possibile ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
- una relazione contenente le prescrizioni sulla progettazione dell'involucro edilizio, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento.

I planivolumetrici dovranno attenersi ai principi di orientamento per favorire le migliori condizioni di soleggiamento e quindi il risparmio energetico.

L'impianto insediativo previsto dal piano attuativo dovrà essere valutato anche in riferimento al suo corretto inserimento nel contesto ambientale, pertanto dovrà essere garantito un contenuto impatto nel territorio circostante.

#### 2) **Certificazione ambientale:**

- al fine di incentivare l'architettura eco-sostenibile degli edifici è consigliato l'ottenimento della certificazione ambientale rilasciata da organismi pubblici o privati riconosciuti, di indiscussa autorevolezza scientifica e consolidata capacità e professionalità (per esempio SB100, protocollo ITACA, LEED, etc.).

#### 3) **Materiali ecosostenibili:**

- per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

#### 4) **Razionalizzazione dell'utilizzo della risorsa acqua e recupero acque piovane:**

- al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, vanno adottati dispositivi per la regolazione del flusso di acqua delle cassette di scarico dei servizi igienici. Le cassette saranno dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua. Per gli edifici esistenti tale disposizione va applicata nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario;
- nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche legate ad attività produttiva, vanno utilizzate le acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziali, la pulizia dei cortili, ecc. Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde e/o cortile superiore a 100 mq., saranno dotati di una idonea cisterna per la raccolta di acque meteoriche, da dimensionare e utilizzare secondo la normativa vigente in materia;
- nel caso di piani attuativi di nuove aree a destinazione commerciale, artigianale ed industriale saranno adottate reti di distribuzione delle acque non potabili con serbatoi di accumulo;
- andranno inoltre previste vasche per uso antincendio consorziate;
- al fine di favorire la realizzazione di una unica centrale tecnologica a servizio dell'intero piano attuativo, la realizzazione del relativo vano tecnico necessario è consentita in deroga ai parametri edificatori di zona.



**6) Centri Storici:**

- per un corretto inserimento ambientale delle soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico (pannelli solari termici, pannelli fotovoltaici, microeolico, ecc.), nei centri storici dovranno essere approntate valutazioni specifiche caso per caso.

**7) Criteri del buon costruire e di efficienza energetica degli impianti:**

Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio, consolidato e di nuova costruzione dovranno considerare i seguenti criteri:

- prestazioni dell'involucro (orientamento dell'edificio, protezione dal sole, inerzia termica, isolamento termico, indice di prestazione energetica edificio);
- efficienza energetica degli impianti (ventilazione meccanica, impianti centralizzati di produzione di calore, sistemi di produzione ad alto rendimento, contabilizzazione energetica, regolazione locale temperatura dell'aria, sistemi a bassa temperatura, efficienza illuminazione artificiale, efficienza elettrodomestici);
- fonti energetiche rinnovabili (produzione energetica con impianti solari termici, solare fotovoltaico, sistemi solari passivi, impianti a biomassa, geotermia, eolico);
- in caso di nuova costruzione o ristrutturazione di edifici pubblici, privati a destinazione direzionale, nonché nelle parti comuni degli edifici con altre destinazioni, è previsto l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza e da sensori di illuminazione naturale;
- nelle aree esterne sia private sia pubbliche di edifici di nuova costruzione o interessati da ristrutturazione, i corpi illuminanti devono avere il flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni, fatte salve le eccezioni già previste dalle norme di livello superiore in materia;
- le linee di pubblica illuminazione a servizio di strade e parcheggi di nuova realizzazione o interessate da ristrutturazione saranno dotate di regolatori di flusso.

**ART. 104 MISURE DI INCENTIVAZIONE ALLA SOSTENIBILITÀ EDILIZIA**

Fatti salvi i requisiti minimi di prestazione energetica di cui al presente articolo e alla normativa vigente in materia, a promozione della sostenibilità edilizia nel territorio, il Comune secondo apposito regolamento e secondo il "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", stabilisce gli incentivi da concedere applicando criteri di benefici che, oltre a sconti sugli oneri di urbanizzazione secondaria, consentano di ottenere anche dei bonus volumetrici per gli interventi di maggior qualità.

Tali bonus volumetrici non sono applicabili agli edifici a destinazione produttiva o commerciale e a quelli ricadenti in zona "A".

**ART. 105 REGOLE PER IL BUON COSTRUIRE**

Le "regole per il buon costruire" costituiscono indicazioni utili per migliorare la qualità del territorio urbanizzato e rurale ogni qualvolta che si interviene su di esso.

Tali "regole" rappresentano quindi un riferimento per la qualità nei processi di trasformazione, modificazione e conservazione del territorio. Il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale inoltre costituisce sussidio operativo di supporto per i tecnici e l'amministrazione che intende perseguire l'obiettivo della sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche

Le "regole per il buon costruire" riguardano:

1. gli edifici esistenti e le relative pertinenze;
2. le aree di nuovo impianto;
3. le aree agricole ed i relativi edifici.

1. Riguardo agli **edifici esistenti e le relative pertinenze**, gli elementi di riferimento per la progettazione sono:
- l'allineamento dei nuovi volumi con gli edifici vicini;
  - il rispetto delle caratteristiche dimensionali e formali, e degli eventuali allineamenti delle aperture, delle logge, etc., negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione;
  - la continuità dei percorsi e la percezione dello spazio pubblico, affidata anche agli elementi che su questi prospettano (muri di recinzione, alberature, etc.);
  - la ricomposizione della copertura:
    - nel caso dei fabbricati con copertura a falde regolari, la eventuale sopraelevazione o il rialzamento deve portare alla realizzazione di una copertura uguale a quella esistente;
    - nel caso di fabbricati con copertura irregolare, a più falde di diverso orientamento, la eventuale sopraelevazione o il rialzamento deve prevedere la ricomposizione della copertura, trasformandola in tetto a capanna o a padiglione, nonché l'eliminazione di tutti gli elementi estranei al profilo della copertura.
2. Riguardo alle **aree di nuovo impianto**, l'edilizia e l'urbanizzazione del territorio, dovranno garantire il corretto inserimento del linguaggio architettonico contemporaneo nei tessuti urbani esistenti e dovranno contribuire a ridefinire in modo appropriato i margini tra gli insediamenti e la campagna.
- Pertanto gli elementi di riferimento della progettazione sono:
- per la **progettazione urbana**:
    - nell'aprire nuovi percorsi, tracciare i confini dei lotti e disporre i nuovi edifici si dovranno rispettare i tracciati della orditura agricola del suolo,—ponendosi in continuità con l'edilizia esistente anche al fine di costituire, con le opere di urbanizzazione, spazi pubblici che abbiano posizioni e dimensioni appropriate al contesto. La logica di questi spazi dovrà informare anche la disposizione e l'orientamento dei fabbricati nei quali si dovrà di norma riconoscere una chiara gerarchia dei fronti e degli affacci. La disposizione nel lotto e la relazione con lo spazio pubblico guideranno la definizione tipologica e architettonica degli edifici e dei loro componenti;
    - la conservazione e la valorizzazione degli andamenti morfologici consolidati del terreno e delle eventuali emergenze naturalistiche;
    - la realizzazione di sistemazioni esterne con modesti movimenti di terra garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante.
  - per la **progettazione degli edifici**:
    - un uso moderato di articolazioni volumetriche quali aggetti, rientranze, balconi e l'uso di coperture semplici;
    - la selezione di una gamma ristretta dei materiali di rivestimento e di colori;

Il progetto edilizio, inoltre, dovrà avere cura delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo, con indicazione delle specie e con progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna, in particolare:

    - i progetti edilizi interessanti il sottosuolo (scavi di fondazione, seminterrati, scannafossi, canalizzazioni per reti tecnologiche, piscine, etc.), dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali;
    - le recinzioni dei lotti che delimitano gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con cancellate di disegno semplice e lineare o con arbusti da siepe di specie tipiche del luogo, eventualmente appoggiati a una rete metallica con paletti posta sul lato interno della siepe;
    - per la definizione degli accessi alle proprietà è consentita la realizzazione di strutture in muratura in pietra o mattoni faccia a vista o in altri materiali purché intonacati e tinteggiati

ovvero di strutture realizzate in ferro. Le opere in ferro per l'esecuzione di cancelli e cancellate e degli elementi di sostegno di questi dovranno essere realizzati in forme semplici;

- le acque meteoriche dovranno essere preferibilmente raccolte con dispositivi tecnologici che ne consentano il recupero a fini domestici.

3. Riguardo alle **aree agricole e relativi edifici**, gli elementi di riferimento della progettazione sono:

- a) la conservazione del paesaggio agrario (inteso come integrazione di architetture isolate ed aspetti vegetazionali). In particolare vanno mantenuti i tracciati stradali di accesso alle abitazioni esistenti qualora questi determinino un'organizzazione tipica delle aree di pertinenza. Sono altresì da conservare gli andamenti consolidati del terreno ed in particolare modellazioni tipiche di questo attraverso sistemazioni a terrazze, ciglioni o gradoni;
- b) eventuali muri di contenimento devono essere realizzati in pietra faccia a vista ricorrendo a soluzioni e tecnologie che ne riducano l'elevazione al minimo necessario. Non è consentito l'utilizzo di altri materiali se non opportunamente rivestiti con elementi in pietra locale. E' preferibile comunque l'utilizzo di scarpate in terra battuta inerbite al fine di superare eventuali salti di quota. Muri a retta potranno essere realizzati al piede di queste per contenerne lo sviluppo;
- c) nel caso di interventi di nuove costruzioni, di ristrutturazione urbanistica e demolizione e ricostruzione (o sostituzione edilizia di edifici preesistenti) il posizionamento del nuovo edificio sul lotto dovrà tenere conto dell'andamento morfologico del terreno al fine di evitare soluzioni architettoniche e distributive estranee alla cultura costruttiva rurale consolidata ed al rapporto tipico edificio/terreno. In particolare è prevista la modalità di adeguamento al terreno dell'edificio, ponendolo lungo una curva di livello.

#### **ART. 106 COMPATIBILITÀ IDRAULICA**

- 1) Gli invasi esistenti (scoline, fossati, ecc) non devono essere oggetto di riduzione, se non prevedendo adeguate misure di compensazione;
- 2) La pavimentazione di superfici di grandi dimensioni (ad es. parcheggi) deve essere realizzata con materiali drenanti e/o comunque prevedere opere di compensazione;
- 3) Interventi che comportino nuove impermeabilizzazioni devono essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di compensazione finalizzati a mantenere ed incrementare la capacità di infiltrazione dei suoli. I volumi di invaso potranno essere ottenuti, ad esempio, con vasche di accumulo, materassi drenanti, casse di espansione, sovradimensionamenti delle condotte per le acque meteoriche, realizzazione di nuove affossature e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde.
- 4) Ai fini dell'incremento di invaso è possibile altresì prevedere risezionamenti ed allargamenti di canali consorziali con onere a carico di chi urbanizza, previo autorizzazione del Consorzio di Bonifica o degli altri Enti competenti;
- 5) Al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, per ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), dovrà essere limitata allo stretto necessario la realizzazione di superfici impermeabili. Dovranno essere previste, nelle rimanenti aree, le soluzioni più idonee a favorire la permeabilità del suolo e l'infiltrazione delle acque nel terreno (sulla base di specifica indicazione della relazione geologica e geotecnica di progetto);
- 6) I presenti indirizzi si applicano anche alla realizzazione di opere pubbliche ed infrastrutture. In particolare per le strade dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle delle stesse. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare, ove possibile, il tombinamento di fossi prevedendo, invece, il loro spostamento o altre idonee soluzioni;
- 7) Per la prevenzione del rischio i corsi d'acqua vanno rispettati e valorizzati. Occorre creare le condizioni affinché i corsi d'acqua possano essere mantenuti in efficienza senza eccessivi

oneri e non risultino marginalizzati dalle previsioni urbanistiche. In particolare è opportuno collocare le aree a verde delle nuove urbanizzazioni lungo i corsi d'acqua.

- 8) In fase di progettazione degli interventi urbanistici ed edilizi dovrà essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario a garantire la compatibilità idraulica. È preferibile che il volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate, che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. Oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, si dovrà progettare la rete di raccolta delle acque meteoriche tenendo in considerazione, oltre al sovradimensionamento delle tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore;
- 9) Si dovranno adottare le curve di possibilità pluviometrica relative ad un tempo di ritorno pari a 50 anni facendo riferimento anche alle misure fornite da ARPAV per durate giornaliere, orarie e inferiori all'ora, aggiornate all'ultimo anno disponibile;
- 10) Per gli interventi di nuova viabilità, nei tratti di intersezione con canali irrigui e comunque nei tratti di attraversamento di corsi d'acqua all'interno di aree SIC, dovranno essere realizzati sistemi disoleatori per il trattamento delle acque di prima pioggia che dovranno periodicamente essere sottoposti ad interventi di manutenzione e pulizia;
- 11) È vietata la possibilità di realizzare nuove tombinature di alvei demaniali, anche ai sensi dell'art. 115, comma 1, D. Lgs. 152/2006. Solo in presenza di situazioni eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate dall'Autorità idraulica competente. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;
- 12) L'eventuale inserimento di impianti idrovori può essere preso in esame non per risolvere criticità puntuali, ma solo in considerazione di problematiche idrauliche ricadenti su aree vaste; pertanto l'ipotesi di realizzare scolmatori idraulici può essere valutata solo se funzionale alle esigenze del Consorzio di Bonifica competente per territorio, il quale ne dovrà diventare titolare e curarne la gestione;
- 13) Assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante scoline laterali ed opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno;
- 14) La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici può essere valutata esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi, nel rispetto di quanto stabilito dai RR.DD. n. 368 e n. 523 del 1904 e previo parere della competente Autorità idraulica.
- 15) In sede di pianificazione di espansioni urbanistiche (P.U.A. o Comparti) è necessario fare riferimento alle seguenti prescrizioni:
  - Nella progettazione dei nuovi interventi le misure compensative sono da individuarsi nella predisposizione di *volumi di invaso* che consentano la laminazione delle piene, la loro realizzazione dovrà avvenire in accordo con quanto specificato nel capitolo 6 della Valutazione di compatibilità idraulica allegata al P.A.T.
  - La progettazione sotto il punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni non dovrà limitarsi al solo ambito di intervento, ma dovrà considerare lo stato di fatto delle zone contermini e del bacino idrografico di appartenenza; in particolare ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica delle future trasformazioni territoriali (così come previsto dalla D.G.R.V. n. 1841 del 19.06.2007, integrata con D.G.R.V. n. 2948 del 6.10.2009) l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi d'invaso, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente.
  - La specifica progettazione dei singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di

vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori; a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti e coinvolte nell'ambito, specificandone lo schema di funzionamento.

- I nuovi progetti dovranno individuare le misure necessarie per la salvaguardia e il mantenimento delle reti di scolo e opere irrigue esistenti e per non pregiudicare la realizzazione delle future già previste.
- La progettazione dei singoli interventi dovrà inoltre provvedere ad individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il *corpo idrico ricettore* finale, predisponendo le eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricevere ulteriori apporti in termine di portata.
- La progettazione sotto l'aspetto idraulico degli interventi che potranno comportare una variazione del regime dei deflussi superficiali dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consorzio di Bonifica o dell'Ente Competente al fine di acquisirne il *parere idraulico* di competenza.

16) Ai sensi del Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi (art.133 del R.D. 368/1904) sono vietati in modo assoluto rispetto ai corsi d'acqua, strade, argini ed altri lavori di bonificazione quali:

- le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e la manomissione del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri da 1 a 2 per le siepi e smottamento del terreno, e di metri da 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua;
- qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza di una bonificazione;
- qualunque ingombro totale o parziale dei canali di bonifica col getto o caduta di materie terrose, pietre, erbe, acque o materie luride o putrescibili, che possano comunque dar luogo ad infezione di aria od a qualsiasi inquinamento dell'acqua.

17) Al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani si dettano le seguenti prescrizioni:

- il mantenimento o la formazione di superfici permeabili ad elevata capacità di assorbimento idrico nei confronti della falda acquifera;
- la separazione, all'interno dell'area di intervento, delle acque piovane dalle acque fognarie nere e miste allo scopo di ricondurre l'acqua piovana alle falde sotterranee;
- la previsione di micro invasi per trattenere l'acqua piovana nei momenti di eccesso, potendola poi riutilizzare per l'irrigazione degli orti e giardini.

18) Le presenti norme sono integrate dalle specifiche disposizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I. e redatta in conformità alle specifiche della D.G.R.V. n. 2948 del 6.10.2009.

19) Si richiamano inoltre le disposizioni di cui all'art. 34 della LR n. 12/2009 in merito agli interventi ed alle manutenzioni sulle opere idrauliche minori.

20) Laddove allo stato attuale sussistano condizioni di sofferenza idraulica, sarà necessario procedere ad una dettagliata verifica delle misure di mitigazione individuata nello Studio di Compatibilità Idraulica, la cui realizzazione deve essere preliminare all'attività di urbanizzazione; i valori dei volumi di invaso indicati nello SCI devono intendersi come valori minimi inderogabili. I volumi di invaso e le opere di restituzione dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la laminazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli attuali.

21) Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti norme:

- La portata di acque meteoriche, provenienti da ogni futura nuova urbanizzazione e che troverà recapito finale nella rete idraulica consorziale, dovrà essere inferiore o al massimo uguale a quella corrispondente al valore della portata specifica generata dal terreno agricolo

nella condizione ante intervento (tenuto conto anche del coefficiente udometrico della zona), con riferimento a un tempo di ritorno di 50 anni, così come stabilito nella D.G.R.V. 1322/2006 e s.m.i.

- Qualsiasi sia la tecnica adottata per “recuperare invaso”, il sistema dovrà avere i requisiti per essere tenuto in manutenzione nel tempo: si dovrà quindi prevedere la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da ridurre intasamenti nella fase di smaltimento o nella fase di dispersione; il sistema dovrà inoltre permettere la parzializzazione della portata, il libero transito del flusso eccedente e dovrà poter far fronte ad eventuali rigurgiti da valle.
- È necessario che ogni intervento edificatorio puntuale previsto nel P.I. sia rispettoso delle direttive regionali in ordine a quanto previsto nel **Piano di Tutela delle Acque**.
- Per tutti gli interventi puntuali previsti nel P.I. non confinanti direttamente con la rete idraulica superficiale consorziale, i progettisti dovranno di volta in volta prevedere la realizzazione di nuove affossature, e/o la ricalibratura di affossature esistenti su sedime privato per garantire l'allontanamento degli apporti meteorici dei terreni oggetto di edificazione, con recapito finale nel sistema consorziale, con oneri per la realizzazione e per la manutenzione nel tempo a carico del lottizzante e suoi futuri aventi causa.
- Nel caso in cui l'intervento coinvolga direttamente un canale pubblico esistente, la definizione planivolumetrica dell'area dovrà preferibilmente riportare le aree a verde lungo le sponde dello stesso, a garanzia e salvaguardia di una idonea fascia di rispetto.
- Le pavimentazioni destinate a parcheggio, con possibilità di deroga per quelle prospicienti la viabilità principale o destinate ai portatori di handicap, dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabile, nonché realizzate su opportuno sottofondo che ne garantisca l'efficienza.
- Dovrà essere ricostituito qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, i quali, in ogni caso, non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro attuale funzione in conseguenza dei futuri lavori.
- In tutto il territorio comunale i fossi in sede privata devono essere tenuti costantemente in manutenzione, non possono essere eliminati e non devono essere ridotte le loro dimensioni.
- Non potranno essere autorizzati interventi di tombinamento o di chiusura di affossature esistenti, di qualsivoglia natura esse siano, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica o ad altre giustificate motivazioni, e comunque a meno che non si provveda alla loro ricostituzione secondo una idonea nuova configurazione che ne ripristini la funzione iniziale sia in termini di volumi di invaso che di smaltimento delle portate.
- Nel caso siano interessati canali pubblici, siano essi Consortili o Demaniali, qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata, o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904, e dovrà quindi essere specificatamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni, di larghezza da concordare con il Consorzio di Bonifica o con l'Ente competente.
- Le zone alberate lungo gli scoli consorziali potranno essere poste a dimora con modalità e distanze dai cigli degli scoli stessi, previa autorizzazione da parte del Consorzio di Bonifica o dell'Ente competente.

**Inoltre, come da “parere espresso sul P.A.T. dal Consorzio di Bonifica Veronese n. 3320 del 20.02.2013”:**

- si dovrà provvedere all'assunzione di specifici studi di compatibilità idraulica particolareggiati e definiti per singoli interventi da sottoporre al parere del Consorzio di Bonifica Veronese e al Genio Civile; tali studi dovranno recepire le disposizioni e le prescrizioni previste nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, con l'eventuale aggiornamento dei sistemi compensativi dei picchi di piena in base al grado di definizione dei P.U.A.;

- dovrà essere limitato allo stretto necessario la realizzazione di superfici impermeabili e previste, nelle aree destinate a parcheggio, le soluzioni più idonee a favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, ecc.);
- i sistemi di compensazione dovranno essere realizzati con tipologie che favoriscano la buona integrazione con il paesaggio circostante, la facile manutenzione e pulizia degli stessi;
- gli eventuali recapiti delle acque piovane nella rete idraulica superficiale non potranno superare la portata massima di scarico di 10 l/s x ha, in rispetto al principio di invarianza idraulica richiesto dalla normativa vigente, e comunque dovranno essere concessionati dall'Ente di competenza (Consorzio o Genio Civile);
- tutte le opere entro e fuori terra, movimenti terra e sistemazioni varie, dovranno rispettare le distanze dai corsi d'acqua secondo le disposizioni della normativa di polizia idraulica di cui ai R.R.D.D. 368 e 523 del 1904; inoltre dovrà essere verificata l'eventuale interferenza con la rete irrigua del Consorzio, richiedendo formale autorizzazione/ concessione per le eventuali possibili modifiche ai manufatti esistenti.

**Altresì, come da “parere del Genio Civile sul P.A.T. n. 90130/6300090000”:**

- dovranno essere adottate soluzioni e misure compensative individuate nella relazione di Compatibilità Idraulica, subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni di cui al “considerato” dello stesso parere del Genio Civile quali: *“che i 7 A.T.O. in cui è stato suddiviso il territorio del Piano non interessano aree classificate dai P.A.I. del Po' e del Bacino dell'Adige; che sono presenti aree a deflusso difficoltoso ed aree soggette ad inondazioni periodiche (Torrente Tasso) all'interno delle quali tuttavia non sono pianificate linee di sviluppo insediativo/residenziale; che la relazione di Compatibilità Idraulica contiene la caratterizzazione idrologica ed idrografica e l'indicazione delle misure compensative da adottare per garantire l'invarianza idraulica; che, in relazione alla curva di possibilità pluviometrica assunta per la determinazione delle misure compensative ed ai metodi di calcolo adottati, i volumi specifici compensativi risultanti sono da ritenere idonei a garantire l'invarianza idraulica; che, come previsto dalle D.G.R.V. 3637/2002 e 2948/2009, la progettazione definitiva delle opere atte a garantire l'invarianza idraulica sarà sviluppata nell'ambito del P.U.A.”* e alle prescrizioni indicate nel parere di Consorzio di Bonifica;
- sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico;
- dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di Compatibilità Idraulica e prescritto nel citato parere del Genio Civile;
- dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, ecc.).

Gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative al P.I. saranno esaminati dal Genio Civile di Verona mentre il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di Piano dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Veronese.

**ART. 107 NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE URBANE**

- 1) Lo smaltimento delle acque reflue urbane deve avvenire in conformità al D. Lgs. 152/2006, nonché alle vigenti norme regionali di settore, in particolare agli art. 37 – 38 – 39 dell'ALLEGATO D della D.G.R.V. n. 842 del 15/5/2012, relativamente a:
  - dimensionamento della portata,
  - limiti di accettabilità dello scarico;
  - obbligo e modalità tecniche di collettamento degli agglomerati, in relazione al numero di abitanti equivalenti;
  - possibili sistemi di trattamento individuale per installazioni o edifici isolati.
- 2) Tutte le aree soggette a P.U.A. devono essere dotate di una canalizzazione separata per lo smaltimento delle acque reflue urbane.
- 3) In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque reflue devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in conformità al D. Lgs. 152/2006, nonché alle vigenti norme regionali di settore.
- 4) Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso della acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
- 5) Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui al comma precedente, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

- 6) Lo smaltimento delle acque deve essere attuato nel rispetto di eventuali prescrizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I.

## **ART. 108 NORME DI ATTENZIONE AMBIENTALE**

### **Premessa**

Le Norme di Attenzione Ambientale di seguito riportate, con le loro direttive, prescrizioni e schemi grafici, sono da intendersi parte integrante del R.E.

Il loro contenuto deve intendersi "linea guida" per una corretta realizzazione degli interventi e per un loro idoneo inserimento nelle preesistenze.

Esse si applicano sull'intero territorio comunale per tutte le nuove costruzioni, per il recupero e la manutenzione di quelle esistenti e per tutte quelle opere che modifichino direttamente o in maniera indotta il paesaggio.

Valgono comunque le Norme più restrittive relative ai gradi di protezione degli edifici ricadenti nei centri storici e nuclei di antica origine o comunque definiti di interesse storico artistico.

Valgono comunque le Norme, ancorché più restrittive, previste per l'edificazione in zona agricola ai sensi degli artt. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004 e ai sensi degli artt. 3, 4.3, 4.4, 5 della L.R. 30/2010 e nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

L'approvazione di ogni intervento edilizio e di modificazione dell'esistente, oltre al rispetto delle Norme Urbanistiche e igienico-sanitarie vigenti, deve essere subordinata ad una attenta valutazione delle modificazioni che si generano nell'ambiente circostante.

Ogni nuovo intervento modifica la percezione del Paesaggio, l'assetto del territorio e l'equilibrio degli ecosistemi; ecco quindi la necessità di identificare le peculiarità del contesto ambientale definendo le tecniche di insediamento, le prevalenze tipologiche e i materiali tipici locali.

## **ART. 109 NORME GENERALI PER IL DISEGNO URBANO**

Nei tessuti insediativi ed in generale in tutti i nuovi insediamenti, gli edifici e gli aggregati edilizi dovranno essere localizzati in funzione dei percorsi esistenti ed orientati tenendo conto delle caratteristiche del sito e del clima.

Per la progettazione e realizzazione dei nuovi insediamenti e dell'ampliamento di quelli esistenti si dovrà tenere conto dei seguenti caratteri architettonico-ambientali:

- 1) Il disegno dei nuovi tessuti urbani andrà sviluppato tenendo conto delle giaciture dei terreni, del loro orientamento (esposizione del sole, protezione dei venti dominanti) e delle curve di livello; in particolare, il disegno delle nuove lottizzazioni dovrà tenere conto dei segni fisici esistenti e mantenere come riferimenti progettuali gli appoderamenti esistenti e, in generale, gli elementi di suddivisione fisica del territorio, quali fossati, canali di scolo, zone umide, fontane, lavatoi, alberature, siepi, macchie boschive, sentieri, strade, capitelli, manufatti idraulici di valore storico ecc..
- 2) I nuovi insediamenti andranno progettati e realizzati con l'utilizzo di tecnologie compatibili con l'uso agricolo del territorio e con il paesaggio consolidato, salvaguardando e tutelando la permanenza degli elementi del paesaggio esistenti, senza alterare l'equilibrio ambientale ed idrogeologico presente.
- 3) Nel disegno dei nuovi tessuti urbani gli strumenti attuativi ed i progetti edilizi andranno redatti con adeguate soluzioni di arredo degli spazi aperti, con particolare riguardo della messa a dimora di essenze arboree autoctone in forma di quinte o schermature alberate.
- 4) Il progetto di ampliamento degli insediamenti presenti in tessuti urbani consolidati dovrà dimostrare:



- un'adeguata progettazione degli spazi non edificati e dei vuoti in genere, con una idonea sistemazione a verde attraverso la messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive autoctone o naturalizzate;
- la valorizzazione delle presenze edilizie significative, nonché degli slarghi di connessione della struttura urbana;
- il riordino delle diverse quinte edilizie, con il riallineamento delle recinzioni e la sistemazione degli spazi scoperti circostanti;
- l'introduzione di opportuni accorgimenti di schermatura atti a mascherare la visuale su punti detrattori della qualità urbana o a consentire la fruizione visiva di elementi paesaggistici di pregio.

Inoltre:

- Devono essere salvaguardate le macchie boscate e i terreni boschivi esistenti; i tagli per evitare il deterioramento saranno eseguiti previa autorizzazione del Servizio Forestale.
- Devono essere limitati al massimo gli scavi, i movimenti di terreno e di mezzi suscettibili di alterare l'ambiente e la percezione del paesaggio, con esclusione di quelli necessari all'esecuzione di opere pubbliche di sistemazione idraulica e per miglioramenti fondiari.
- Devono essere limitati al massimo gli interventi di bonifica di qualsiasi tipo che modificano il regime e la composizione delle acque (interramento fossati, modifica del loro corso, tombinamento, ecc.)
- Devono essere salvaguardati i filari di siepi, le alberature o le singole piante autoctone e/o naturalizzate esistenti, salvo che in caso di inderogabili esigenze attinenti a opere di pubblica utilità e/o per esigenze fito-sanitarie.
- Vanno conservate nelle sistemazioni esterne, le pavimentazioni antiche, quali selciati, acciottolati e ammattonati.
- Nei giardini e nei cortili sono ammesse pavimentazioni in terra battuta o realizzate con materiali e tecnologie che consentano l'assorbimento diretto delle acque piovane; in generale, tutte le sistemazioni esterne devono mirare a ridurre il processo di impermeabilizzazione del territorio in atto nelle aree urbanizzate.

#### **ART. 110 CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI - FORMALI**

1) In generale, le nuove costruzioni andranno realizzate con forme regolari, nel rispetto dei caratteri insediativi della tradizione locale.

2) Nel caso in cui siano necessari ampliamenti per il recupero di vecchie costruzioni le cui dimensioni non riescano a soddisfare i moderni bisogni di spazio non devono essere accettati interventi incompatibili con l'architettura e la tipologia originarie, anche in assenza di vincolo paesaggistico.

3) Devono essere consentiti e agevolati gli interventi atti a conservare le caratteristiche degli edifici di interesse storico e architettonico.

#### **ART. 111 MURATURE ESTERNE**

##### Finiture e colore

a) La finitura delle murature esterne può essere a "faccia vista" o realizzata con gli intonaci e rivestimenti a lastre o pannelli, purché sia previsto l'utilizzo di materiali che non rechino pregiudizio al paesaggio circostante e all'ecosistema esistente.

Sono ammesse tinteggiature a calce o lavabili a base acrilica per esterni purché con colori non tossici e non inquinanti.

I colori sono proposti dai richiedenti l'autorizzazione o Permesso di Costruire.

Nei restauri di vecchi edifici di valore architettonico devono essere usate tinteggiature date in affresco o con sistemi tradizionali.

Non è ammesso l'uso di pitture cementizie o plastiche di resine acriliche pure, comunque pigmentate.

#### **ART. 112 APERTURE**

Per aperture si intendono tutti i vani di accesso, ventilazione e illuminazione di spazi interni all'edificio quali porte e finestre in genere.

##### 1) Materiali

- Le aperture ricavate nelle murature esterne o comunque visibili da spazi esterni, sia pubblici sia privati, possono essere contornate da intonaco, da elementi in cotto, in pietra o tufo.
- Per i contorni emergenti dal piano della muratura si consiglia uno spessore visibile non inferiore a cm. 14 se in tufo e cm. 10 se in pietra.
- I serramenti devono essere realizzati con materiali non tossici e non inquinanti.
- nei tessuti residenziali, nelle aree rurali e negli ambiti di tutela paesaggistica è vietato l'uso di vetri a specchio o bronzati.
- Le chiusure ad avvolgibile, a basculanti o saliscendi sono utilizzabili solo aperture di grande misura di accessi carrai, negozi e nuovi edifici per attività produttive.

##### 2) Elementi metrici e geometrici

- Le aperture devono di norma avere forma rettangolare o quadrangolare.
- Nella scheda allegata si consiglia una griglia di rapporti tra altezza e base delle a cui fare riferimento per il disegno e la composizione delle stesse.
- Aperture di diversa forma o dimensione sono ammesse compatibilmente con i caratteri architettonici dell'edilizia esistente e con il paesaggio circostante.

##### 3) Finiture e colore

- Devono essere usati colori non tossici e non inquinanti con tonalità legate alla tradizione locale e alla natura dei materiali.
- I serramenti a finitura metallica devono essere tinteggiati con colori a gradazione opaca.

#### **ART. 113 COPERTURE**

- Attenzione particolare dovrà essere posta nella progettazione delle coperture e nella sistemazione dei tetti esistenti in quanto costituenti elementi fortemente caratterizzanti il paesaggio urbano.

##### 1) Materiali

- I manti di copertura possono essere realizzati in tegole a canale in laterizio, in lamiera di rame, lamiera preverniciata di colore scuro, lavorata con aggrappatura tipica del rame, comunque con materiali non tossici e non inquinanti che si integrino con il paesaggio circostante, tranne in centro storico dove sono ammessi soltanto manti di copertura in coppi.

##### 2) Elementi metrici geometrici

- Per coperture si consigliano falde inclinate, con inclinazione costante per ciascuna falda, non superiore al 35% del colmo che dovrà essere parallelo al lato lungo dell'edificio, fatti salvi i casi di particolari composizioni architettoniche che richiedano soluzioni diverse.

##### 3) Finiture e colore

- Le finiture ed il colore delle coperture dovranno essere quelle caratteristiche dei materiali usati e devono integrarsi con i colori del paesaggio circostante.

#### **ART. 114 GRONDE**

### 1) Materiali

- Gli sporti di gronda delle falde di copertura possono essere anche sostenuti da mensole sporgenti delle murature esterne.
- Possono essere dello stesso materiale delle murature esterne e dei solai, o realizzate con manufatti di legno, di pietra o di laterizio.

### 2) Elementi metrici e geometrici

- Lo sporto di gronda dovrà svilupparsi nella direzione della pendenza delle falde.
- L'estradosso delle gronde nella direzione della pendenza delle falde deve avere la stessa inclinazione delle falde.

### 3) Finiture e colore

- E' ammessa la finitura a "faccia vista" degli intradossi e delle testate delle gronde o di elementi di esse se realizzati in calcestruzzo, legno.  
Sono escluse le gronde in lamiera o fibrocemento.

## **ART. 115 AGGETTI**

Gli unici aggetti diversi dalle gronde consentiti sono le pensiline, i poggiali e la scale esterne.

### 1) Materiali

- Gli aggetti possono essere realizzati a sbalzo o sostenuti da mensole sporgenti dalle murature esterne.
- Possono essere realizzati nello stesso materiale delle murature esterne, dei solai o con manufatti di legno, di pietra, di laterizio.

### 2) Elementi metrici e geometrici

- Gli elementi sporgenti dal filo delle murature esterne dovranno avere dimensioni tali da garantire una buona stabilità.
- Per i parapetti di poggiali e scale esterne è raccomandato il disegno semplice.

### 3) Finiture e colore

- E' ammessa la finitura a "faccia vista" degli intradossi e delle teste degli aggetti o di elementi di essi realizzati con laterizio, calcestruzzo, pietra locale, legno o metallo purché integrata nel paesaggio circostante.
- Nel caso di pensiline la finitura degli estradossi dovrà essere analoga a quella delle coperture.
- La finitura degli estradossi dei poggiali e delle scale esterne dovrà essere realizzata con materiale antisdrucchiolo.

## **ART. 116 PAESAGGIO URBANO**

### 1) Cartellonistica stradale, insegne pubblicitarie

- L'installazione di cartelli o di altri mezzi pubblicitari è ammessa nei limiti previsti dal vigente Nuovo Codice della Strada approvato con D.L. 30/4/1992 n° 285 e dal relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione approvato con D.P.R. 16/12/1992 n° 495 e loro successive integrazioni e modificazioni, oltre che nei limiti previsti dal vigente Regolamento Comunale della pubblicità sulle strade.
- Lungo le strade, nell'ambito e in prossimità di luoghi sottoposti a vincolo e tutela di bellezze naturali e paesaggistiche o di edifici di interesse storico o artistico, è vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari; in tali zone sono ammesse solo le seguenti installazioni purché attengano all'attività svolta in loco e comunque non superino l'unità edilizia:

- le insegne e altri mezzi pubblicitari collocati in aderenza ai fabbricati;
- le insegne poste nei sopraluce degli ingressi e delle vetrine, non sporgenti dal filo di facciata;
- le scritte realizzate su pareti preesistenti e quelle serigrafate sulle vetrine o tende parasole;

- le insegne o altri mezzi pubblicitari posti all'interno delle vetrine dei negozi;
  - le insegne la cui esposizione sia resa obbligatoria da leggi o regolamenti;
  - le insegne o altri mezzi pubblicitari posti negli androni, nelle gallerie, nei cortili interni ecc.;
  - le targhe professionali solitamente di modeste dimensioni;
  - la pubblicità così detta "temporanea", esposta cioè per brevi periodi.
- Nelle zone medesime dovrà in ogni caso essere evitata l'installazione di scritte di grosse dimensioni e fuoriuscenti dalla sagoma dell'edificio o che risultino eccessivamente appariscenti.
  - L'autorizzazione per l'installazione di cartelli o altri mezzi pubblicitari sarà rilasciata dall'Organo competente, previa acquisizione, nel caso di zona sottoposta a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 o di eventuali altri enti competenti.

## 2) Elementi di costruzione del paesaggio

- In fregio alle strade di lottizzazione, quando queste siano usate prevalentemente come via di comunicazione automobilistica interurbana o quando interessano zone di spiccato valore ambientale va studiata la possibilità di realizzare idonee sistemazioni a verde con funzione di mitigazione visiva, valorizzando con visuali e scorci di elementi caratterizzanti che permettano la percezione del paesaggio agrario.

## 3) Arredo urbano

Nelle strade di accesso alle proprietà, a quelle di lottizzazione e di distribuzione, nonché in tutti quegli spazi non costruiti di uso collettivo, dovranno essere, se necessario, realizzati elementi di arredo urbano quali:

- spazi di sosta per biciclette e blockhouse;
- spazi di sosta per pedoni;
- panchine;
- pensiline di protezione;
- spazi e contenitori per il conferimento di rifiuti in modo differenziato;
- illuminazione dei percorsi e degli spazi di uso pubblico;
- barriere verdi intorno ai parcheggi e ai punti di raccolta dei rifiuti.

## 4) Opere statiche

- Le opere di contenimento e di sostegno dei terreni dovranno essere preferenzialmente realizzate con i metodi di ingegneria naturalistica o con utilizzo di strutture miste di calcestruzzo modulare prefabbricato e terra che con il tempo viene mascherato dalla vegetazione.

## 5) Muri in sasso a vista

Fuori dai centri storici (in quanto specificatamente normati dalle tavole di Piano) i muri di recinzione esistenti in sasso a vista vanno di norma conservati; sono ammesse limitate aperture di brecce per problemi di circolazione stradale previo specifico atto autorizzativo.

## **ART. 117 PAVIMENTAZIONI ESTERNE**

Per "pavimentazioni esterne" si intendono quelle a cielo aperto di giardini, cortili, terrazze, scale e quelle a cielo coperto, sia pubblici sia privati, quali le pavimentazioni di portici aperti, oltreché gli spazi pavimentati nelle aree a uso produttivo ed a uso pubblico.

### 1) Materiali

- Le pavimentazioni esterne possono essere in pietra, in acciottolato, in laterizio, in legno, in manufatti di cemento o in conglomerati bituminosi.
- I materiali e le tecnologie di realizzazione delle pavimentazioni esterne devono garantire il deflusso delle acque piovane che andranno opportunamente depurate se lambiscono aree inquinate.

- Nei giardini e nei cortili ad uso abitativo, anche in zona agricola, sono vietate pavimentazioni in conglomerato bituminoso o in calcestruzzo gettato in opera.

#### **ART. 118 REALIZZAZIONI EDILIZIE LUNGO I CORSI D'ACQUA**

Non è consentito, salvo precise prescrizioni da parte degli Organi competenti in materia di disciplina delle acque pubbliche, la sistemazione con calcestruzzo degli alvei dei corsi d'acqua. Si prescrive altresì la sistemazione con materiali naturali quali pietrame, tronchi in legno ecc., con metodi di ingegneria naturalistica; ove ciò non sia possibile, per ragioni statiche, le opere murarie dovranno essere finite, nelle parti in vista, con paramenti di pietrame tipico della zona interessata.

Il consolidamento delle scarpate, sempre previo parere degli Organi competenti in materia, dovrà avvenire inoltre con la piantumazione di specie tipiche dell'ecosistema fluviale dell'Adige a forte apparato radicale.

### **TITOLO VI – NORME TRANSITORIE**

#### **ART. 119 MISURE DI SALVAGUARDIA**

Dalla data di adozione del P.I. (e sue varianti) si applicano le misure di salvaguardia secondo le modalità della L. 1902/1952 e s.m.i.; è pertanto sospeso il rilascio di Permessi di Costruire in contrasto con le nuove previsioni. Sono fatte salve le previsioni dei progetti conformi a P.U.A. già approvati, secondo quanto disposto nelle presenti norme. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione o di approvazione da parte del Consiglio Comunale devono adeguarsi alle previsioni del nuovo P.I. I piani attuativi approvati e vigenti restano in vigore anche in deroga alle disposizioni grafiche e normative del presente P.I. fino alla sua definitiva approvazione. E' consentito portare a completa attuazione, ai sensi dell'articolo 17 della L. n. 1150/1942, le parti residue dei P.U.A. scaduti, purché siano realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi stessi. Analogamente gli interventi convenzionati in essere già in fase di attuazione potranno essere completati in conformità alle convenzioni già stipulate.

#### **ART. 120 SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE**

Quando non sia diversamente specificato nei singoli articoli, si intende che gli edifici e gli spazi aperti esistenti non conformi alle previsioni del nuovo P.I. possano essere solo oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli edifici produttivi sarà consentito l'adeguamento tecnologico con possibilità di aumento della cubatura esistente nella misura del 5% e in ogni caso la possibilità di integrare e modificare gli impianti di trattamento dei reflui. Per tutti gli altri tipi di intervento è necessario l'adeguamento alle previsioni del P.I.

Gli interventi già concessionati alla data di adozione del Piano degli Interventi conservano validità a condizione siano iniziati entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo.

Gli interventi di trasformazione per i quali sia già stata inoltrata richiesta o, se del caso attivata la D.I.A., al Comune potranno seguire l'iter autorizzativo già iniziato nel rispetto della disciplina previgente, purché entro i termini stabiliti per legge.

#### **ART. 121 INAMMISSIBILITÀ DI DEROGHE**

Le prescrizioni contenute in tutti gli elementi costitutivi del presente P.I. (Tavole, Norme Tecniche Operative, ecc...) non ammettono deroghe ad eccezione di quelle espressamente stabilite dalle norme statali e regionali.

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non

automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al Piano degli Interventi i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

#### **ART. 122 COMPENSAZIONE AMBIENTALE DELLE AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE**

Le zone definite di nuova trasformazione del territorio rurale, ossia le aree che determinano un nuovo consumo di S.A.U., devono soddisfare la prescrizione della *Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti*, contenuta al punto 7 del Parere n 40 del 10 marzo 2014, che cita: ... *il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.*

In attuazione a tale prescrizione si dovranno adottare idonee misure di mitigazione/compensazione visiva/acustica e atmosferica secondo la metodologia di compensazione della CO<sub>2</sub>.

Tale metodologia prevede di compensare in parte la CO<sub>2</sub> emessa nella fase di gestione dell'insediamento con un'idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari etc.) da realizzarsi con barriere vegetali e/o artificiali nelle zone a maggiore esposizione al rumore a seguito della valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria nella localizzazione di nuovi insediamenti.

Nel caso non fosse possibile attuare tale forma di compensazione in loco dovrà essere realizzata in altre aree comunali con preferenza all'interno della medesima A.T.O. e nelle aree facenti parte della "rete ecologia".

Il "progetto del verde" deve prevedere una analitica descrizione delle essenze arboree interessate, essenze che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato (render) e dovrà essere effettuato il calcolo della CO<sub>2</sub> assimilata.

Si potrà adottare uno o più criteri fra i seguenti al fine di determinare la biomassa da impiantare. Sarà compito dell'Ufficio Tecnico Comunale la valutazione della congruità delle scelte proposte:

- *l'indice di Riequilibrio Ecologico* nella misura di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone. Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa sarà quantificato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;
- *l'indice di Riequilibrio Ambientale* nei giardini privati (quelli pertinenti al lotto edificabile) dovranno essere progettati e realizzati considerando che almeno un 30% dello scoperto risultante dalla eventuale massima edificazione sia destinato alla messa a dimora di alberature tipiche del luogo ed a verde inerbito; alberate con essenze d'alto fusto in ragione di 1 pianta ogni 2 posti auto. Qualora dette aree siano poste in aderenza a confini di proprietà e/o a strade, il costo della piantumazione stessa sarà quantificato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;
- *l'indice di Riequilibrio Paesaggistico* per gli interventi in zone produttive soggette a ristrutturazione urbanistica dovranno essere messe a dimora lungo la viabilità e i confini filari di alberature autoctone ad alto fusto atte a mascherare e mitigare le aree nella misura di 0,5 alberi ogni 10 mq di superficie coperta con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone.

#### **ART. 123 PIANO DI MONITORAGGIO**

In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE, il P.I., recepisce le indicazioni di cui all'art. 12 delle N.T. del P.A.T., e determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive, mediante il Piano di monitoraggio.

Le modalità di verifica e monitoraggio della sostenibilità alle previsioni del P.A.T., in rapporto alla V.A.S., sono così determinate:

- l'attuazione delle previsioni del P.A.T., nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, sarà sottoposta a specifico monitoraggio;

- ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenterà al Consiglio Comunale una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione;
- la relazione, che dovrà essere realizzata con la analoga metodologia del Rapporto Ambientale evidenzierà, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conosciuto ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la V.A.S., anche riferendosi ai dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del P.A.T. Tale rapporto dovrà avere la duplice funzione di informare i soggetti interessati ed il pubblico in generale sulle ricadute ambientali che la pianificazione sta generando, ed inoltre di fornire uno strumento in grado di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisi e dunque di consentire l'adozione delle opportune misure correttive;
- il rapporto di monitoraggio ambientale sarà inoltre utile per valutare la modifica delle previsioni e/o il cambiamento di condizioni strutturali che possono rendere necessitano il ri-orientamento del Piano o la variazione degli aspetti funzionali ad esso legati;
- prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L.R.11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta presenterà al Consiglio Comunale un rapporto che dovrà verificare puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla V.A.S.

Pertanto, al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisi e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la V.A.S. del P.A.T., le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

INDICATORI				
	INDICATORI	UNITA' DI MISURA	NOTE (gli indicatori vanno alimentati almeno annualmente)	RESPONSABILE RACCOLTA DATI
ARIA	Inquinamento atmosferico: NO <sub>x</sub>	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: N <sub>2</sub> O medio	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: PM <sub>10</sub>	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Acque sotterranee: N° pozzi	n°	Dato raccolto routinariamente nelle stazioni esistenti e fornito direttamente da ARPAV	ARPAV
	Residenti collegati alle fognature	n	Rilievo semestrale	AATO/Comune
	Acque sotterranee: concentrazione media Nitrati	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: concentrazione media cloruri	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: concentrazione media Ammoniacca	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: n° pozzi privati	n°	Rilievo annuale	Comune

	Acque potabili: consumi idrici pro capite	l/abitante al giorno	Dato estrapolato dai quantitativi erogati.	AGS/Comune
	Acque superficiali: IBE		Rilievi	ARPAV
SUOLO	Rifiuti: Raccolta differenziata media	%	Dato raccolto routinariamente.	ARPAV/Comune
	Superficie urbanizzata/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Sviluppo dei percorsi ciclabili	ml(Kmq)	Rilievo annuale	Comune
ECONOMIA SOCIETA'	Popolazione: Abitanti	n°	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo migratorio	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo naturale	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Rapporto abitazioni/residenti	ab/resid	Rilievo annuale	Comune
	Turismo: Arrivi turistici	n°	Rilievo annuale	Provincia
	Zootecnia: n. allevamenti	n. e tipo dei capi	Rilievo annuale	Comune/ULSS
PAESAGGIO TERRITORIO	Energia: Consumi medi procapite di energia elettrica	kW/h per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune
	Inquinamento luminoso: Potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Kw	Il dato è rilevabile in sede di nuovi progetti	ENEL/Comune
	Salvaguardia dei con visuali	n.	Rilievo annuale	Comune
	Consumo di suolo naturale/seminaturale negli ambiti ad edificazione diffusa	% sul totale delle nuove urbanizzazioni	Rilievo annuale	Comune
	Aree di ricostruzione ambientale/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune

**ULTERIORI INDICATORI NECESSARI PER COSTRUIRE UNA BASE CONOSCITIVA PER EVENTUALI AZIONI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE**

	INDICATORI	UNITA' DI MISURA	FONTE dei dati per la costruzione dell'indicatore	Note/periodicità monitoraggio
BIODIVERSITA'	Dotazione di verde pubblico (totale e procapite)	Mq e ubicazione	Comune	annuale
	Funzionalità dei corridoi ecologici		Comune	annuale
	Aree dedicate alla rete ecologica	Mq	Comune	annuale
ACQUE	Dati e studi disponibili relativi alla qualità delle acque dei corpi idrici (superficiali e sotterranei) presenti in ambito comunale	Varie	Vari (ARPAV, Provincia, ecc)	Ad ogni disponibilità dei dati
	Episodi di contaminazione (riguardanti le falde, pozzi e corsi d'acqua)	n., localizzazione e caratteristiche	Comune - ALS - ARPAV	annuale
RUMORE	Classificazione acustica (valori misurati per la redazione del Piano di Zonizzazione Acustica e successivi aggiornamenti)	Localizzazione e descrizione delle aree	Comune	annuale
	Dati relativi alla rumorosità delle strade in particolare vicine agli ambienti edificati ad uso residenziale	Localizzazione e descrizione delle aree	Comune, ARPAV, Provincia	annuale
	Interventi di bonifica acustica	n., ubicazione e tipologia	Comune, ARPAV, Provincia	annuale



ELETTRO-MAGNETISMO	Sorgenti di inquinamento elettromagnetico ed elementi vulnerabili posti in prossimità degli stessi (abitazioni, scuole, ecc)	n., caratteristiche	ARPAV, gestori Enti	annuale
INQUINAMENTO LUMINOSO	Controllo emissioni – fonti verso la volta celeste	n., ubicazione e caratteristiche	Comune	annuale
	Emissioni legate agli impianti di illuminazione pubblica	n., ubicazione e caratteristiche	Comune	annuale
POPOLAZIONE	Residenti	n.	Comune	annuale
	Alloggi sfitti – disabitati	n. caratteristiche	ISTAT – Comune	annuale
	Attuazione sup. espansioni residenziali	Mq. / Mc	Comune	annuale
	Superficie urbanizzata	Mq	Comune	annuale
ATTIVITA' PRODUTTIVE	“Equipaggiamento verde” delle aree produttive (aree verdi, presenza di alberi, filari, siepi, ecc.)	Caratteristiche quantitative (mq verde/mq totale, n. elementi vegetazionali presenti, ecc.) e qualitative (caratteristiche)	Comune	annuale
	Aziende con sistemi di gestione ambientale	n., settore, tipologia, % sul totale	Comune	annuale
	Aziende e superfici ad agricoltura biologica	Ubicazione e tipologia	Comune	annuale
	Intensità agricola (area utilizzata per agricoltura intensiva)	Mq	Comune	annuale
TRASPORTO MOBILITA'	Parco veicolare circolante	n. dei veicoli per categoria	Autoritratto ACI	biennale
	Tratte viabilistiche e punti maggiormente critici per incidentalità	Ubicazione e caratteristiche	Comune – polizia stradale	biennale
	Mobilità ciclabile e pedonale	Km., ubicazione, tipologie	Comune	biennale
ENERGIA	Consumi gas metano	Mc/ab/anno	Ente gestore	annuale
	Consumi energia elettrica	kWh/ab/anno	Ente gestore	annuale
	Produzione locale di energia da fonte rinnovabile	n., ubicazione, tipologia, kW/anno	Comune – gestori	mensile/annuale
	% Raccolta differenziata	t/anno	Ente gestore	annuale

In relazione a tale verifica la Giunta può proporre al Consiglio Comunale l'adozione di eventuali misure cautelative/correttive delle misure di mitigazione e/o di compensazione individuate dalla V.A.S.