

COMUNE DI CAPRINO VERONESE
Provincia di Verona

1 PI

Elaborato

d0901

Scala

Norme Tecniche Operative

COMUNE DI CAPRINO VERONESE
Il Sindaco. Paola Arduini

Responsabile Area Tecnica
Margherita Romaniello

ATI
PROGETTISTI:
Marisa Fantin, ARCHISTUDIO
Francesco Sbeti, SISTEMA SNC

Consulenze geologiche e idrogeologiche:
Simone Barbieri

Consulenze ambientali e agronomiche:
Roberta Meneghini

Collaboratrice:
Martina Caretta

DATA

gennaio 2018

DISPOSIZIONI GENERALI	7
Art. 1 FINALITA` DELLE NORME	7
Art. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI PI	7
Art. 3 ELABORATI DEL PI	7
Art. 4 REDAZIONE DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) E DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (VINCA)	8
Art. 5 VALIDITÀ E DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL PI	8
Art. 6 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)	9
Art. 7 ATTUAZIONE DEI PUA	10
Art. 8 COMPENSAZIONE DEI VOLUMI	11
Art. 9 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI	11
Art. 10 CREDITO EDILIZIO	11
Art. 11 REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI	12
Art. 12 PEREQUAZIONE	13
Art. 13 COMPENSAZIONE URBANISTICA	14
Art. 14 SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)	14
DEFINIZIONI E PARAMETRI	16
Art. 15 DEFINIZIONI	16
Art. 16 SOTTOTETTI	25
Art. 17 DISTANZE DA CONFINI E DA FABBRICATI E DA STRADE	26
DISPOSIZIONI PER LE ZONE RESIDENZIALI (ZTO A, B, C)	27
Art. 18 DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITA'	27
Art. 19 RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE	28
Art. 20 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	28
Art. 21 ZONE A,B,C: DESTINAZIONI D'USO	28
Art. 22 ZONA " A" - CENTRO STORICO E CORTI RURALI	29
Art. 23 ZONA " A1" - CENTRO STORICO CON INTERVENTI APPROVATI EX L.R. 80/80	38
Art. 24 ZONA " A2" - MALGHE	39
Art. 25 ZONA "B" - COMPLETAMENTO EDILIZIO	39
Art. 26 ZONA "B5" - LOTTI LIBERI	42
Art. 27 ZONA "B6" - SPECIALE	43
Art. 28 ZONA "C2" - ESPANSIONE RESIDENZIALE	46
Art. 29 ZONA "C2p" - POLIFUNZIONALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	49
Art. 30 ZONA "D1" - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	49
Art. 31 ZONA "D2" - PRODUTTIVA CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO E CONVENZIONATO	53
Art. 32 ZONA "D3" - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE	54
Art. 33 ZONA "D4" - COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO	56
Art. 34 ZONA "D5" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA	57
Art. 35 ZONA "D6" - ZONE PER STRUTTURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA ⁵⁷	
Art. 36 ZONA "D7" - TURISTICO ALBERGHIERA	58
DISPOSIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE (ZTO E)	61
Art. 37 ZONA "E" – RURALE	61
Art. 38 INTERVENTI NON RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA	61
Art. 39 STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE	63
Art. 40 RICOVERI ATTREZZI	63
Art. 41 EDIFICABILITÀ RESIDENZIALE IN ZONA AGRICOLA	64
Art. 42 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI	64
Art. 43 CONCIMAIE E VASCHE DI STOCCAGGIO LIQUAMI	64

Art. 44	MANUFATTI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	65
Art. 45	ATTIVITÀ AGRITURISTICHE	68
Art. 46	IMPIANTI PER ANIMALI DA AFFEZIONE, CANILI E RICOVERO DI EQUINI	69
Art. 47	IMPIANTI ALIMENTATI DA FONTI RINNOVABILI	69
Art. 48	DISCIPLINA DEI MIGLIORAMENTI FONDIARI	69
Art. 49	FOGNATURE	70
Art. 50	IMPIANTI SPORTIVI IN ZONA AGRICOLA	70
Art. 51	ZONE PRIVE DI EDIFICABILITÀ	70
DISPOSIZIONI PER LE AREE PUBBLICHE (ZTO F)		72
Art. 52	ZONE F	72
Art. 53	OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI	73
Art. 54	PARCHEGGI -CAMPI GIOCO E VERDE PUBBLICO	76
ZONE SOGGETTE A VINCOLI VARI ED A DISCIPLINA AMBIENTALE		77
Art. 55	VINCOLO PAESAGGISTICO D. LGS. 42/2004, ART. 142, COMMA 1, LETTERA C) CORSI D'ACQUA	77
Art. 56	VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004, ART. 142, COMMA 1, LETTERA G) - BOSCHI	77
Art. 57	VINCOLO PAESAGGISTICO D. LGS. 42/2004, ART. 136 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO	78
Art. 58	NORME COMUNI ALLE AREE E IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA PAESAGGISTICA	78
Art. 59	VINCOLO MONUMENTALE	79
Art. 60	ZONA DI VINCOLI ARCHEOLOGICI	80
Art. 61	ZONE DI VERDE PRIVATO (giardini, parchi, fabbricati, ecc.)	80
Art. 62	ZONE DI VINCOLO FORESTALE	81
Art. 63	ZONE DI VINCOLO PAESAGGISTICO – AMBITI MONTANI SOPRA I 1600 m slm	81
Art. 64	PARCO URBANO - AMBITO DI SALVAGUARDIA RURALE	81
Art. 65	PARCO DELLE COLLINE MORENICHE	82
Art. 66	AMBITO PER L'ISTITUZIONE DEL "PARCO DEL MONTE BALDO"	83
Art. 67	PERCORSI RURALI E CULTURALI	84
Art. 68	CONI VISUALI SIGNIFICATIVI	84
Art. 69	CONTESTO FIGURATIVO DEI COMPLESSI MONUMENTALI E DELLE VILLE VENETE	85
Art. 70	AREE ATTREZZATE A PICNIC	85
Art. 71	RETE ECOLOGICA	85
Art. 72	DIRETTIVE PER IL MANTENIMENTO E LA VALORIZZAZIONE DEGLI AMBITI CARATTERIZZATI DA FLORA AUTOCTONA	87
Art. 73	BENI PUNTUALI	87
Art. 74	ZONE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA	88
Art. 75	ZONE DI VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE	88
Art. 76	AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.	88
Art. 77	VINCOLO SISMICO	89
Art. 78	COMPATIBILITÀ GEOLOGICA	89
Art. 79	AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI	90
Art. 80	FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI E METANODOTTI	90
Art. 81	FASCE DI RISPETTO DISCARICHE E DEPURATORI	90
Art. 82	ZONE DI TUTELA DELLE FONTI DI APPROVVIGIONAMENTO IDROPOTABILE	91
Art. 83	ZONE DI RISPETTO MILITARI	92
Art. 84	EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA	92
Art. 85	FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA	92
Art. 86	STRADE ROMANE – FASCIA DI RISPETTO	92

Art. 87	ZONA A PARCHEGGIO PRIVATO	92
Art. 88	ZONA DI RISPETTO STRADALE	93
Art. 89	ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE	93
Art. 90	AMBITI DESTINATI ALLA COLTIVAZIONE DI CAVE, MINIERE ECC.	94
Art. 91	ZONA CON RIPETITORI RADIOTELEVISIVI	94
Art. 92	FASCIA DI RISPETTO DEGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI	94
PRESCRIZIONI DI VALENZA AMBIENTALE		96
Art. 93	CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICO - FORMALI	96
Art. 94	MURATURE ESTERNE	96
Art. 95	APERTURE	97
Art. 96	SOLAI	97
Art. 97	VIABILITÀ	97
Art. 98	COPERTURE	98
Art. 99	RISPARMIO ENERGETICO, INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI E FOTVOLTAICI SUGLI EDIFICI	98
Art. 100	APPLICAZIONE DEL PROTOCOLLO ITACA	99
Art. 101	GRONDE	100
Art. 102	AGGETTI	100
NORME TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA		101
Art. 103	DISCIPLINA TRANSITORIA DEI PROCEDIMENTI IN CORSO E DELLE VARIANTI IN CORSO D'OPERA	101
Art. 104	DISCIPLINA DELLA SUCCESSIONE NORMATIVA.	101
ALLEGATO A: SERVIZI E IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE		102

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 FINALITA' DELLE NORME

- 1) Le presenti norme tecniche operative sono parte integrante delle previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia, previste dalla Legge 3.11.1952, n. 1902 e successive modificazioni e dalla L.R. 23.4.2004 n. 11.

Art. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI PI

- 1) Il PI, si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni delle tavole di progetto.
- 2) Il PI provvede a disciplinare l'intero territorio comunale ed in particolare:
 - stabilisce il fabbisogno di aree a scopi residenziali, per servizi e per attrezzature;
 - suddivide il territorio nelle zone omogenee;
 - classifica i tipi di intervento ammessi;
 - definisce gli interventi diretti ammissibili in ciascuna zona in assenza di un piano attuativo e individua le aree in cui il piano attuativo stesso è richiesto;
 - individua i manufatti, gli edifici e i complessi di importanza storica artistica e ambientale, garantendo la loro tutela;
 - definisce l'organizzazione del territorio comunale in relazione al sistema infrastrutturale e di trasporto, alle attività produttive, alle attrezzature ed ai servizi;
 - individua gli ambiti di valore ambientale da tutelare;
 - fissa le norme generali e specifiche per l'attuazione e la gestione del PI.
- 3) Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alle leggi vigenti, sia nella stesura degli strumenti urbanistici attuativi, di cui all'art.19 della L.R. 23.4.2004 n. 11, sia nella redazione dei singoli progetti edilizi. Sono inoltre soggette alla disciplina delle presenti norme tecniche operative e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio, del Prontuario e degli altri regolamenti comunali.

Art. 3 ELABORATI DEL PI

- 1) Sono elementi costitutivi del PI, oltre alle presenti norme tecniche di attuazione, gli elaborati e le tavole di seguito elencati:

b0510 0	Progetto PI intero territorio comunale sc. 1:5000 VINCOLI (4 tavole)
b0510 1	Progetto PI intero territorio comunale sc. 1:5000 ZONIZZAZIONE (4 tavole)
b0510 2	Progetto PI aree significative sc. 1:2000 (7 tavole, legenda e quadro d'unione)
b0510 3 10	Progetto PI aree significative - Grado di protezione degli edifici sc. 1:1000 (estratti)
d0801	Relazione contenente l'istruttoria delle manifestazioni di interesse inserite nel PI e la Verifica del dimensionamento
d0901	Norme tecniche operative
d0902	Schedatura edifici non funzionali al fondo
d0903	Prontuario per la qualità architettonica a la mitigazione ambientale
d0904	Registro dei crediti edilizi

d0905	Atti d'obbligo
d10	Determinazione delle fasce di rispetto degli allevamenti intensivi
d11	VAS per il Primo PI
d12	VINCA per il Primo PI
d13	Valutazione di Compatibilità Idraulica
	Banca dati alfa numerica

- 2) Nel caso di discordanze tra diversi atti e documenti del PI, prevalgono le presenti norme. In particolare esse prevalgono sugli elaborati grafici e sugli allegati.
- 3) Qualora vi fosse differenza tra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.
- 4) Nel caso di discordanza tra norme e regolamento edilizio prevalgono le norme.
- 5) Nel caso di discordanza tra norme e prontuario prevalgono le norme.
- 6) Nel caso di discordanza tra le norme e le schede prevalgono queste ultime in quanto indicazioni puntuali.
- 7) Nel caso di discordanza tra le presenti norme e i contenuti degli accordi prevalgono questi ultimi in quanto previsioni puntuali.
- 8) Per i vincoli ricognitivi derivanti da specifiche disposizioni di legge, riportati nelle tavole di piano o disciplinati nelle presenti norme, in caso di contrasto o di mutamento delle specifiche disposizioni di legge, prevalgono queste ultime.
- 9) L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie debbono intendersi come previsione di massima, potendosi, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

Art. 4 REDAZIONE DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) E DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (VINCA)

- 1) A integrazione di quanto previsto dalla normativa vigente il PAT ha precisato che sono esclusi dall'obbligo di VAS i seguenti casi:
 - ambiti soggetti a PUA con superficie territoriale inferiore a mq. 30.000;
 - aree di trasformazione soggette ad accordo pubblico/privato se già specificatamente valutate in sede di PAT
 - correzioni dei perimetri dei PUA
 - reiterazione de vincoli
 - cambi d'uso di immobili pubblici
 - PUA adottati e valutati in sede di PAT
 Sono invece da valutare i seguenti casi:
 - previsioni inserite nel PI e non valutate nel PAT
 - PUA adottati ma non valutati in sede di PAT.
- 2) La verifica di assoggettabilità alla VINCA, ed eventualmente la VINCA, è sempre obbligatoria indipendentemente da dove sia localizzata la trasformazione.

Art. 5 VALIDITÀ E DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL PI

- 1) L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.
- 2) A partire dalla data di approvazione il presente PI sostituisce il previgente PRG.
- 3) L'approvazione del PI comporta la decadenza dei titoli abitativi limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ulti-

mazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.

- 4) Il Piano degli Interventi perde la sua efficacia dopo 5 anni dall'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.

- 5) I PI successivi potranno essere redatti in unica soluzione oppure con atti progressivi. In ogni caso ogni PI è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.
- 6) L'entrata in vigore del Piano degli Interventi e delle relative varianti comporta la decadenza dei titoli a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza dei titoli edilizi in contrasto con lo strumento urbanistico entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine del permesso di costruire va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

Art. 6 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

- 1) Il PI si attua a mezzo di interventi indiretti (PUA) e interventi edilizi diretti (IED), secondo la LR11/04.
- 2) Gli interventi diretti sono definiti dalla legislazione vigente.
- 3) Gli interventi indiretti, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia, sono:
- il piano particolareggiato e i piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
 - il piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
 - il piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847;
 - il piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
 - il piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
 - il programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma inte-

grato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale.

- i programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui alla LR 40/2003;
 - gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della LR 11/2004;
 - gli accordi di programma di cui all'art. 7 della LR 11/2004.
- 4) Negli elaborati del PI sono indicati gli interventi che devono essere attuati tramite PUA con indicazione della tipologia di strumento tra quelli elencati al comma 3.
 - 5) Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme; gli stessi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capienza massima consentita. Rispetto a quanto indicato dal P.I. ed in conseguenza della definizione delle infrastrutture, dei servizi, per una più razionale organizzazione dell'area ed al fine di far coincidere i limiti perimetrali con i confini di proprietà, il PUA può prevedere trasposizioni di zona e modifiche al perimetro del proprio ambito e della propria superficie territoriale entro il limite massimo del 10%, rimanendo sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale dell'ambito originario con quello modificato e purché nel rispetto del PAT e della capacità insediativa e della dotazione di servizi stabilite dal PI.
 - 6) Qualora si tratti di PUA di iniziativa pubblica sono anche ammesse variazioni con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
 - la densità massima territoriale o fondiaria;
 - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
 - l'altezza degli edifici.
 - 7) Ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera c) e dell'articolo 20, comma 14, della LR 11/2004, il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informativi del PUA, ai seguenti fini:
 - per la variazione delle distanze dai confini all'interno della porzione interessata senza modifica di quelle perimetrali alla porzione stessa;
 - per la compensazione di volumi e/o superfici coperte tra lotti;
 - per un più razionale tracciato dei sotto servizi.
 - 8) E' ammessa la previsione planivolumetrica al fine dell'applicazione dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68, ferma restando la distanza minima stabilita dalla normativa tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno dell'ambito del PUA.
 - 9) Quando negli elaborati cartografici del PI è riportato l'Obbligo di Intervento Unitario, si deve intendere che l'attuazione, anche nei casi in cui è ammesso l'IED, deve essere preceduta dall'elaborazione di un planivolumetrico che consenta di controllare gli esiti del progetto e il corretto inserimento nel contesto.

Art. 7 ATTUAZIONE DEI PUA

- 1) I PUA di cui all'Art. 6 sono attuati sulla base delle disposizioni di cui alle relative leggi istitutive e con riferimento all'art.20 della LR 11/2004 e successive modifiche e integrazioni.
- 2) I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'art.21 della LR 11/2004.

- 3) Con l'approvazione del PUA sono stabiliti anche i tempi per la firma della convenzione; qualora ciò non avvenga il PUA si deve considerare decaduto.

Art. 8 COMPENSAZIONE DEI VOLUMI

- 1) Nella redazione dei Piani Particolareggiati e nei Piani di Lottizzazione può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:
 - l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso, superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
 - l'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dall'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano;
 - la distanza dai confini, che non siano cigli stradali, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto.
 - la distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
 - il distacco tra fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore a ml. 10,00;
 - il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.
- 2) Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i P.P. ed i P.d.L. dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "altius non tollendi", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non aedificandi", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.
- 3) All'interno di stesse zone territoriali omogenee, purché contigue anche se separate da strade comunali, è ammessa la trasposizione dei volumi previo asseveramento del lotto cedente, mediante atto registrato e trascritto.

Art. 9 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

- 1) Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.
- 2) L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati si attua attraverso le differenti procedure previste dall' art. 6 della LR 11/2004.
- 3) L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal PAT.
- 4) L'Amministrazione Comunale definisce, attraverso apposito provvedimento, il beneficio pubblico necessario a soddisfare il criterio negoziale.
- 5) Il PI recepisce gli accordi pubblico-privato e le relative convenzioni che diventano parte integrante del Piano.
- 6) All'interno dell'Accordo saranno contenute le modalità di realizzazione delle Opere Pubbliche e le garanzie e tutele a favore del Comune.
- 7) Per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico per le quali sia richiesta l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs.n. 267/2000 e dell'art.7 della LR 11/2004.

Art. 10 CREDITO EDILIZIO

- 1) Concordemente con quanto previsto dall'articolo 36 della LR 11/04, il credito edilizio può essere generato, come da art. 90 Norme Tecniche del PAT, nel seguente modo:

- demolizione di opere incongrue esistenti in tutto il territorio comunale;
 - eliminazione di elementi di degrado presenti su tutto il territorio comunale;
 - realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.
- 2) Gli elementi di degrado che possono generare credito edilizio e sono quindi soggetti al presente articolo sono quelli individuati dal PAT oppure quelli specificatamente individuati dal PI. Il PI stabilisce per ciascuna situazione anche la quantificazione del credito edilizio che viene riconosciuto.
 - 3) I crediti edilizi, di cui all'art. 36 della LR11/2004, non possono essere riconosciuti a fronte di una capacità edificatoria inespressa, ma possono essere riconosciuti in relazione ad una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione, tali da apportare un miglioramento della qualità urbana o eliminazione di opere incongrue/elementi di degrado, o da costituire compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della LR.11/2004.
 - 4) Il recupero del credito dovrà essere sempre e comunque vincolato al recupero ambientale e al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale dei siti interessati. Il trasferimento del credito è comunque assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.
 - 5) Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.
 - 6) Qualora il credito sia generato in zona agricola il riconoscimento del credito edilizio può avvenire:
 - in loco fino a un massimo di 400 mc ad uso residenziale;
 - con iscrizione nel Registro dei Crediti;
 - nelle zone eventualmente indicate dal PI per atterraggio dei crediti.
 A meno di quanto indicato nel presente comma, le nuove costruzioni derivanti dal Credito Edilizio potranno essere localizzate in zona agricola solo nel rispetto del titolo V della LR11/2004.

Art. 11 REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

- 1) Con le presenti NTO è istituito il registro dei crediti edilizi previsto dall'articolo 17, comma 5, lett.e) LR n. 11/2004. Il registro è costituito da un libro in forma cartacea, timbrato e vidimato in ogni sua facciata dal Segretario comunale; è tenuto e custodito dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale.
- 2) L'iscrizione sul registro di ciascun credito edilizio dovrà contenere:
 - Nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale del/dei titolare/i;
 - In caso di più titolari, a richiesta congiunta degli stessi, il complessivo credito potrà essere frazionato in proporzione alla quota di proprietà
 - Estremi della pratica edilizia, del permesso di demolizione e del verbale di sopralluogo attestante l'ottemperanza.
 - La quantità di cubatura residenziale assegnata in cifre e in lettere.
 - Eventuali ulteriori annotazioni iniziali e spazio per successive.
 - Spazio per annotare lo "scarico" di tutto o parte del credito edilizio sia a seguito di utilizzo diretto sia per cessione a terzi.
 - Spazio per volturazione della titolarità per eventuale successione, a richiesta documentata dell'interessato.
- 3) Il Registro dei crediti edilizi è un pubblico registro, consultabile da chiunque. A richiesta e previa corresponsione dei diritti e rimborso delle spese potranno essere rilasciate certificazione ed attestazioni.
- 4) I crediti edilizi, solo se e dopo che sono iscritti sul registro, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della LR n. 11/2004 e pertanto sono alienabili senza necessità di

previa autorizzazione da parte del Comune. Il titolo, peraltro, dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato all'Ufficio delle Entrate competente. Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro dei crediti edilizi, presentando specifica richiesta. Del predetto trasferimento verrà fatta annotazione sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova scheda con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente con indicati gli estremi dell'atto notarile di trasferimento.

- 5) Il titolare del credito edilizio, nel momento in cui chiede il rilascio di permesso di costruire un edificio utilizzando il credito stesso, deve allegare alla pratica edilizia il certificato di iscrizione del credito edilizio nel registro dei crediti nonché una dichiarazione di utilizzo del credito stesso per la costruzione dell'edificio di cui si chiede il permesso a costruire, con autorizzazione al Responsabile di annotare l'utilizzo del credito con cancellazione dello stesso dal registro per la volumetria utilizzata. L'utilizzo del credito edilizio viene annotato sul Registro dei crediti edilizi dopo il rilascio del permesso a costruire. Con l'annotazione di utilizzo il credito si estingue.

Art. 12 PEREQUAZIONE

- 1) La perequazione urbanistica si applica agli interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel Piano di Assetto del Territorio.
- 2) Considerato che:
 - l'art. 88 delle Norme Tecniche Operative del PAT "Indirizzi e criteri per la perequazione urbanistica", prevede tra l'altro che "la perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori, riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali";
 - con la modifica all'art. 16 del DPR 380/2001 introdotta dalla L 164/2014 è stato fissato nel 50% del plusvalore determinato dalla variazione urbanistica la quota minima spettante all'amministrazione come "contributo straordinario". Tale principio viene assunto come indicatore della quota perequativa.
- 3) Il contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) si applica ai seguenti interventi:
 - gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
 - le modifiche dei vincoli sui PUA già previsti dal PRG
 - gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
 - gli interventi di modifica della destinazione d'uso degli immobili non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli;
 - gli interventi edilizi di nuova costruzione,
 - i cambi d'uso di interventi su edifici esistenti,
 - le nuove previsioni volumetriche in zone vincolate,
 - le ripermetrazioni puntuali degli ambiti consolidati e degli ambiti di edificazione diffusa
 - le modifiche dei gradi di protezione degli edifici vincolati
- 4) la determinazione del contributo straordinario avviene con Delibera del Consiglio Comunale.
- 5) Il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) si configura come extraonere, ed è finalizzato a definire, con misura quantificata monetaria ma con finalità di reperimento di risorse da utilizzare a fini di interesse pubblico, l'incremento di valore di cui beneficino le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione nel contesto della predisposizione del PI. E' dunque da intendersi che tale contributo deve essere versato dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e co-

sti di urbanizzazione.

- 6) Per il presente P.I. si fa riferimento ai valori approvati con DCC 37 del 24/11/2016 e ai relativi criteri applicativi.
- 7) Potranno essere concordate diverse modalità di cessione o accordi che prevedano la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'area oggetto di cessione che potranno essere introdotte attraverso la formula dell'accordo di cui all'art. 6 della LR 11/04.
- 8) Le aree cedute a seguito di perequazione o compensazione sono destinate ad accogliere:
 - crediti edilizi;
 - opere ad uso pubblico;
 - dotazioni urbanistiche;
 - edilizia residenziale pubblica;
 - altri interventi finalizzati alla attuazione delle previsioni del PI o del programma delle opere pubbliche.

Art. 13 COMPENSAZIONE URBANISTICA

- 1) La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.
- 2) La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.
- 3) Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.
- 4) Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo e i parametri di cui all'Art. 12.
- 5) Sono assoggettati a compensazione urbanistica gli interventi di demolizione di edifici conseguenti alla realizzazione di infrastrutture stradali, all'allargamento, a interventi di miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile o alla messa in sicurezza dei tracciati e degli incroci.

Art. 14 SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

- 1) Il PI assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive il decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, il decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" e alla legge regionale n° 55 del 31/12 /2012, capo I.
- 2) La LR 55/12 definisce agli articoli 3, 4, 5 e 6. le relative procedure attuative.
- 3) Sono in deroga o in variante allo strumento urbanistico generale i casi di cui all'art. 3, capo I, LR 55/12 e smi. e quelli di cui all'art. 4, capo I, LR 55/12 e smi.
- 4) Gli interventi in deroga e in variante, sono soggetti al rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti punti:
 - nel caso in cui gli immobili siano abbandonati o dismessi, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI;
 - deve essere rispettata la normativa sugli standard urbanistici e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini pubblici, anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico;

- l'intervento deve rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;
 - Non è ammesso l'utilizzo di aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.
- 5) Criteri per la tutela del contesto insediativo e l'ordinato assetto del territorio:
- non sono ammessi interventi e/o ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio o lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, visuali panoramiche, ecc;
 - gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti in sede di progettazione e di esecuzione atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività, con l'impiego ad esempio di cortine vegetali, barriere anti-rumore e simili;
 - le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, non è ammesso l'utilizzo di aree di proprietà lontane dagli impianti e/o l'assegnazione di ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con le dimensioni dell'insediamento esistente e/o con il contesto insediativo. L'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici), è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà;
 - divieto di trasferimento in zone improprie: non sono ammessi nuovi volumi autonomi in zona impropria o in contesti insediativi incompatibili con l'attività, ancorché realizzati al fine di trasferirvi attività ubicate in altri siti. Il trasferimento di attività esistenti è consentito solo in zone ove tali attività sono ammesse;
 - deve essere verificata la compatibilità con il quadro di invarianti, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.
- 6) Le attività esistenti non compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono potranno sempre essere trasferite nelle zone proprie, come individuate dal PI, prevedendo, per le aree dismesse:
- la riconversione a destinazioni compatibili se prossime a zone residenziali o a servizi pubblici;
 - il ripristino e la riqualificazione ambientale, anche attraverso l'eventuale ricorso al credito edilizio se trattasi di aree sparse in zona agricola o di pregio.
- 7) La documentazione fornita a corredo della domanda dovrà contenere una dettagliata relazione che tratti esaustivamente i seguenti aspetti:
- attività svolta, ciclo produttivo, lavorazioni e materiali e sostanze impiegate prodotte e di scarico in relazione al rispetto delle norme in materia di tutela ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
 - l'impatto in relazione alle caratteristiche della zona ed alla struttura insediativa esistente, in relazione al traffico indotto previsto e/o potenziale ed agli elementi di possibile incompatibilità con gli insediamenti residenziali e ricreativi esistenti (rumori, polveri, fumi, odori, ecc.) ed i rimedi proposti per mitigare o eliminare tali incompatibilità.

DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 15 DEFINIZIONI

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. Un lotto di pertinenza si definisce "saturo" quando è stato completamente utilizzato l'indice di edificabilità fondiaria previsto per le particelle catastali costituenti il lotto stesso. Un lotto di pertinenza si definisce "parzialmente saturo" quando l'indice di edificabilità fondiaria previsto per esso consente incrementi edilizi rispetto al volume esistente e si definisce "libero" qualora sullo stesso non insista alcun volume. In entrambi i casi l'indice fondiario non utilizzato in parte o in tutto è dimostrato mediante conforme dichiarazione del proprietario e del progettista esperite le opportune verifiche.

Indice di edificabilità territoriale (IT)

L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento e classificata come edificabile dal PI.

Pertanto sono considerate utili le aree di rispetto stradale e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mentre sono escluse le aree destinate alla viabilità principale e le aree a servizi individuate dal PI all'interno dei perimetri di lottizzazione. Si applica nel dimensionamento di un piano urbanistico attuativo.

3) Indice di edificabilità fondiaria (IF)

L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto.

Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4 della legge n° 847/64), anche se tali aree al momento della richiesta del permesso di costruire per edificare fanno ancora parte del lotto.

All'atto della richiesta del permesso di costruire le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.

L'indice di edificabilità fondiaria viene stabilito o da ciascun piano attuativo o direttamente dal PI quando l'edificazione può avvenire in diretta attuazione dello stesso PI..

4) Superficie coperta (SC)

La superficie coperta dei fabbricati, ai fini del rispetto delle percentuali massime prescritte per i vari tipi edilizi, va computata misurando la superficie compresa entro la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio.

Le superfici corrispondenti alla proiezione sull'orizzontale di corpi chiusi aggettanti vanno integralmente incluse nel computo della superficie coperta, anche se non ricorrono in tutti i piani dell'edificio.

Sono invece escluse dal computo della superficie coperta le superfici corrispondenti a balconi aperti aggettanti dalle pareti esterne dell'edificio purchè la sporgenza non sia superiore a m.1,40.

I porticati pubblici o di uso pubblico non concorrono alla determinazione della superficie coperta se risultano aperti almeno su tre lati. Sono esclusi anche i porticati privati aperti su almeno due lati purchè limitati al solo piano terra con esclusione di continuità ai piani superiori e la loro superficie non sia superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato stesso. In caso contrario va computata la maggior superficie.

5) Rapporto massimo di copertura

Il rapporto massimo di copertura è dato dalla risultante tra la superficie massima coperta calcolata ai sensi del punto 6 e la superficie netta del lotto.

6) 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.

7) Indice di permeabilità (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

8) Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

9) Altezza dei fabbricati (H)

L'altezza degli edifici è misurata dal piano di campagna originario o dal piano stradale se posizionati in facciata sulla strada fino alla linea di intersezione della facciata con il piano di posa del tetto o l'estradosso se la copertura è piana; i parapetti dei lastrici solari e gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.

Per le strade non orizzontali, l'altezza si misura sul punto di maggiore emergenza della costruzione.

Oltre le altezze massime, sono consentiti soltanto i volumi tecnici (es: vani extra corsa ascensore, gabbia scale, ecc. vedi punto 18)).

Il piano di calpestio stradale va definito come il punto mediano della larghezza della carreggiata, misurato sul punto di maggiore emergenza della costruzione.

L'intersezione della facciata con il piano di posa del tetto è definibile come l'intersezione fra la facciata ed il piano orizzontale o inclinato dato dall'intradosso del solaio di copertura o dall'estradosso e lo stesso se la copertura è piana.

Ove non sia possibile misurare in modo diretto l'altezza dell'edificio, la stessa dovrà essere dimostrata in sede progettuale con metodo geometrico/analitico evidenziando tutti gli elementi fisici e geometrici che permettano la ricostruzione della misura rappresentata.

Per i fabbricati da realizzare nelle nuove zone di lottizzazione, sia residenziali che produttive, turistiche, ecc., il piano di riferimento per la misurazione dell'altezza dei fabbricati verrà stabilito dallo specifico strumento attuativo in funzione della morfologia del terreno.

10) Altezza utile dei locali (H)

L'altezza utile dei locali è l'altezza misurata dal pavimento al soffitto piano o inclinato. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza si determina calcolando l'altezza media ponderata.

L'altezza utile dei vani con soffitto in legno va misurata dal piano del pavimento sino all'intradosso della trave, indipendentemente dalla distanza tra le travi stesse.

Si definiscono locali abitabili quelli in cui si svolge la vita, la permanenza anche saltuaria o l'attività delle persone e che hanno la seguente altezza (H) minima:

- a. m 2,70 nel caso di locali adibiti a soggiorno, sale da pranzo, cucine e camere da letto, posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva, uffici, studi;
- b. m 3,00 nel caso di locali adibiti a negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, laboratori per artigianato di servizio o scientifico-tecnici, aule scolastiche e simili;
- c. m 3,50 nel caso di locali adibiti a laboratori artigianali produttivi e laboratori industriali.

Si definiscono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo, quali i corridoi, i bagni, i servizi igienici e le taverne; i locali accessori devono avere una altezza utile (H) minima pari a metri 2,40, compresi i locali destinati a cantina, ripostiglio ad eccezione dei garage che devono rispettare l'altezza minima di m.2,20.

E' consentito, in deroga alle altezze minime, la conservazione delle altezze nei limiti già esistenti e documentati, fino al minimo di m. 2,20 per i locali già destinati ad abitazione di edifici sottoposti ai gradi di protezione di cui all' Art. 22; nel caso non si abbia tale altezza minima dovrà essere esclu-

so l'uso abitabile dei locali in questione. Qualora venga modificata la posizione dei solai esistenti o la norma consenta il sopralzo si farà riferimento alle quote di cui ai punti a, b e c. Qualora sia richiesto il cambio di destinazione d'uso in abitazione o altra destinazione ammessa dalla norma (Art. 21) e fatti salvi i gradi di protezione attribuiti (gradi 1, 2 e 3 per i quali non è possibile la variazione di quota degli orizzontamenti), è ammessa un'altezza minima di m. 2,50.

Per i locali sottotetto si fa riferimento all'Art. 16.

11) Volume totale o volumetria complessiva

Per volume di un fabbricato s'intende il prodotto della superficie coperta di ogni piano, determinata ai sensi del precedente punto 4), per l'altezza dell'edificio che, ai soli fini della determinazione del volume, va misurata piano per piano e comunque con il limite dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o all'estradossi se con copertura piana.

Per le costruzioni su terreno in pendio l'altezza, ai fini del calcolo del volume, è data dalla media delle altezze dei vari fronti.

Al volume così calcolato vanno detratti le riseghe in facciata determinate da pilastri, marcapiani, modanature e rientranze non configuranti superficie calpestabile, i cortili interni, le pensiline aperte su tre lati, i porticati aperti almeno su tre lati e vincolati a non subire destinazione diversa, nei limiti di cui al precedente punto 4), e tutti i volumi tecnici di cui al punto 18).

Vanno invece aggiunti i volumi dei sottotetti secondo quanto previsto dall'Art. 16 ed aggiunta la cubatura collocata al di sotto del piano di campagna o stradale di riferimento.

12) 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.

13) 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.

14) 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.

15) Sottotetto

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

16) Soppalco

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

I soppalchi abitabili sono ammessi quando:

- a. la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda la metà della superficie del locale abitabile;
- b. l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale non sia inferiore a 2,20 m;
- c. nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima non sia inferiore a 1,60 m e l'altezza media non sia inferiore a 2,20 metri;
- d. le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e munite di balaustra;
- e. l'altezza media della parte non soppalcata non sia inferiore a 2,70 m.

17) Numero dei piani

È il numero dei livelli di piano calpestabile fuori terra, rilevante ai fini della cubatura ammessa.

18) 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, vani di fine corsa ascensori ecc.).

19) 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 4,00 m.

20) Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e nei limiti del 20% del volume di detta costruzione o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

21) 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.

22) Pensilina

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

23) Portico/Porticato

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

24) 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.

25) 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.

26) 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.

27) Costruzioni interrante

Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura purchè non emergano dal piano di campagna originario e siano ricoperte da terreno vegetale di almeno 30 cm di spessore a ripristino dell'originario livello del terreno.

Le destinazioni d'uso debbono riguardare strutture secondarie di servizio accessorie come garage, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli. E' vietata la residenza.

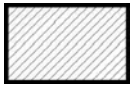
In casi particolari e documentati, sono ammesse le destinazioni primarie a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, night club) purchè venga realizzato idoneo impianto di areazione e climatizzazione, coibentazione isolamento dall'umidità, di sicurezza, di evacuazione.

28) Costruzioni accessorie

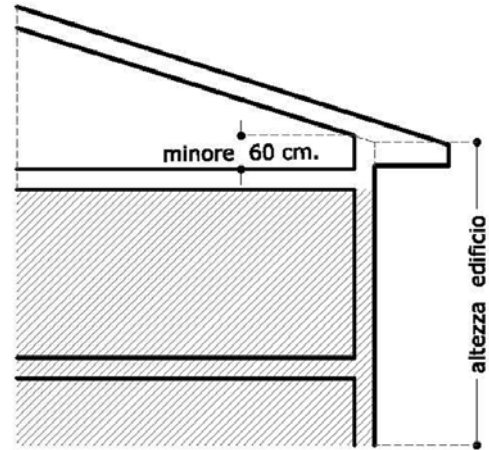
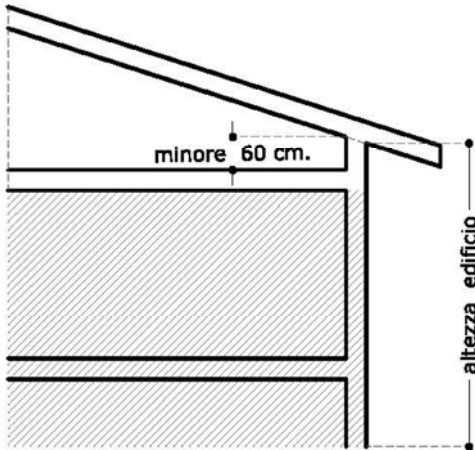
Tali costruzioni possono essere realizzate anche in deroga gli indici di edificabilità e parzialmente in deroga alle distanze. La superficie coperta massima è pari a 9 mq e altezza massima sempre m.2,20. Vanno comunque rispettate le distanze minime da codice civile (m.1,50 dalla strada e dal confine). Questi manufatti non costituiscono volume e non possono essere mutati di destinazione d'uso.

Sono escluse da questa previsione le zone A e le corti rurali e la zona agricola.

Esemplificazione del calcolo dei volumi

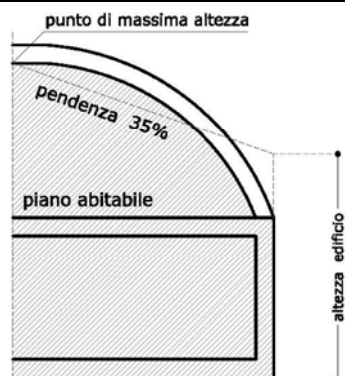
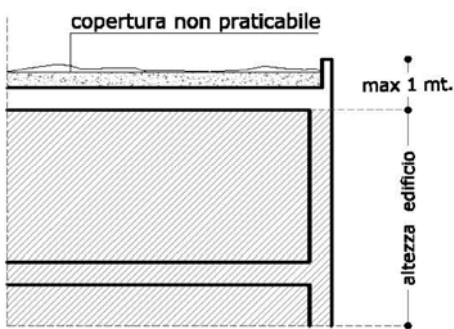


volume computabile



Edificio con dislivello inferiore a 60 cm e gronda inclinata

Edificio con dislivello inferiore a 60 cm e gronda inclinata

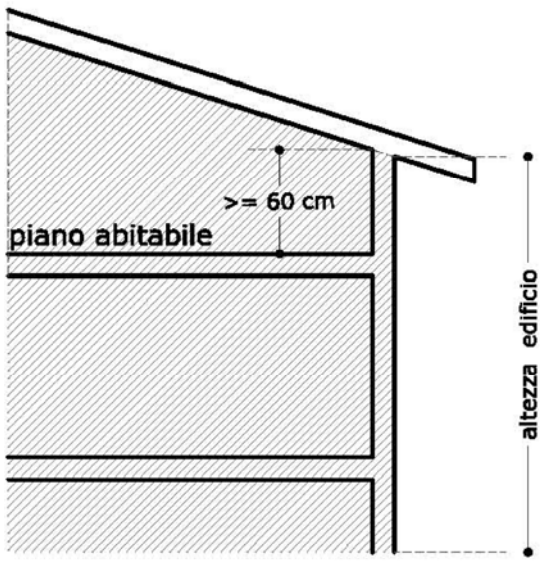


Edificio con copertura piana non praticabile

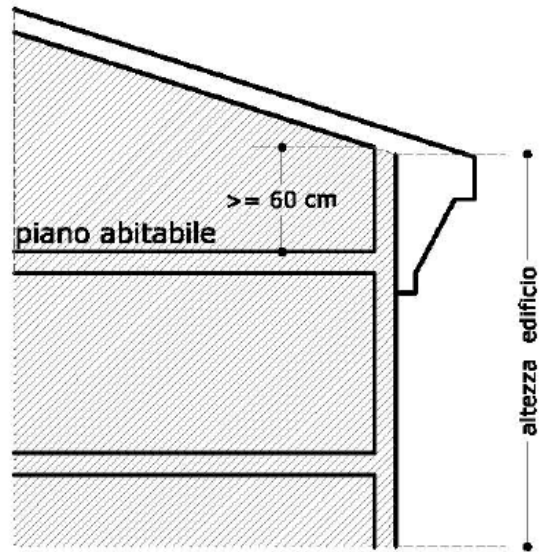
Edificio con copertura ad andamento variabile con proiezione della pendenza superiore all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

Edificio con copertura ad andamento variabile con proiezione della pendenza inferiore all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

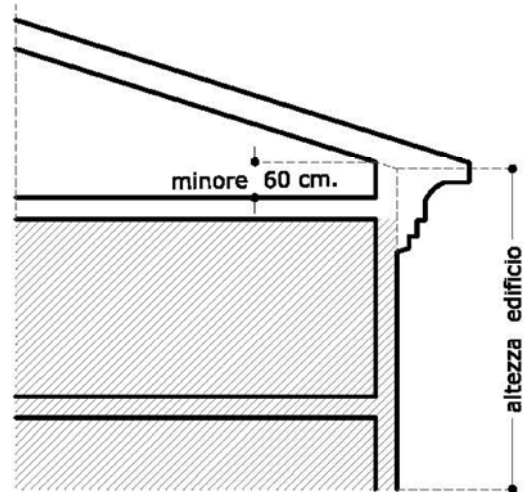
Esemplificazione del calcolo dei volumi



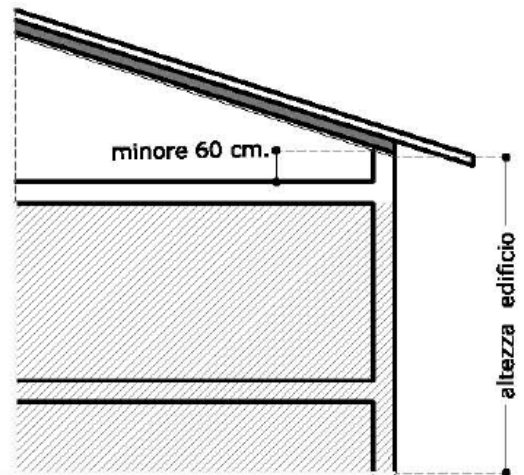
Edificio con dislivello maggiore/uguale a 60 cm e gronda inclinata



Edificio con dislivello maggiore/uguale a 60 cm e gronda sotto l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

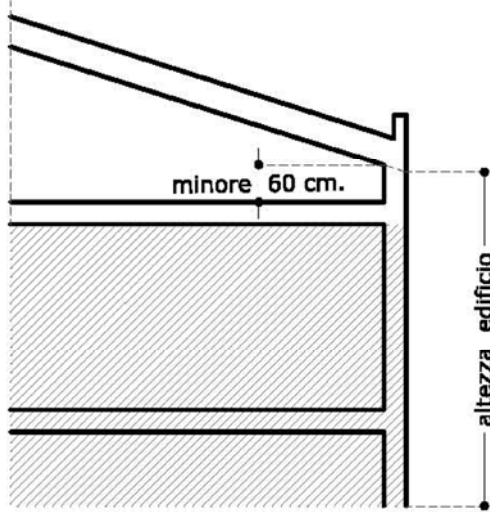


Edificio con dislivello inferiore a 60 cm e gronda sotto l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

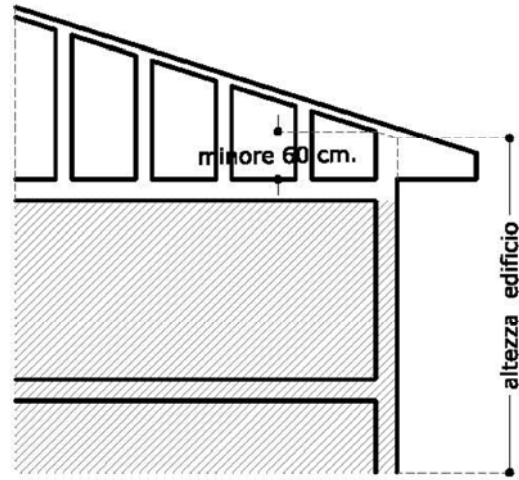


Edificio con dislivello inferiore a 60 cm con tetto ventilato e gronda inclinata

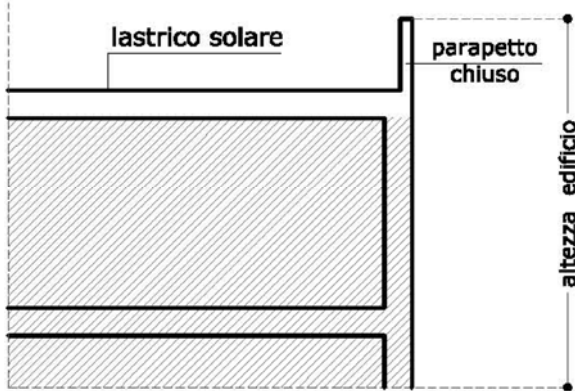
Esemplificazione del calcolo dei volumi



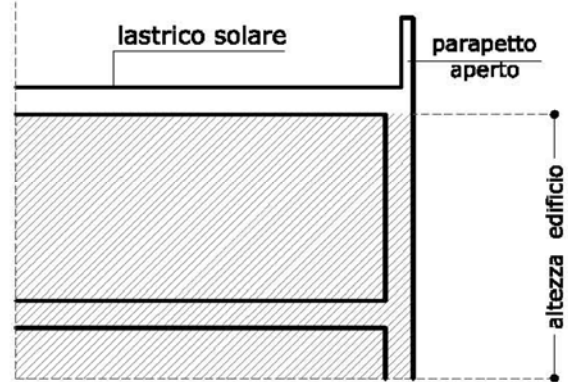
Edificio con dislivello inferiore a 60 cm senza cornice di gronda



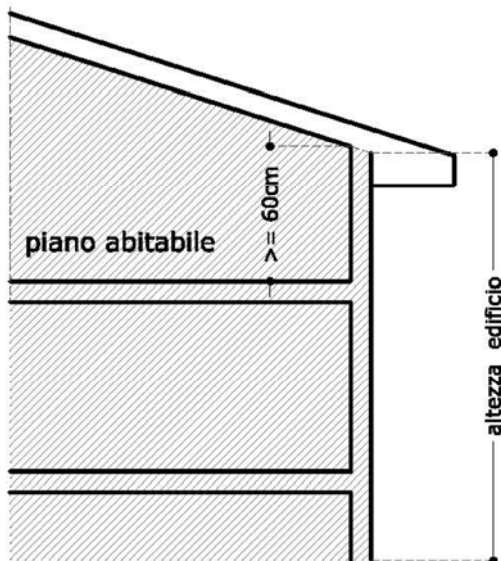
Edificio con dislivello inferiore a 60 cm e sottotetto intercluso a "muricci e tavelloni"



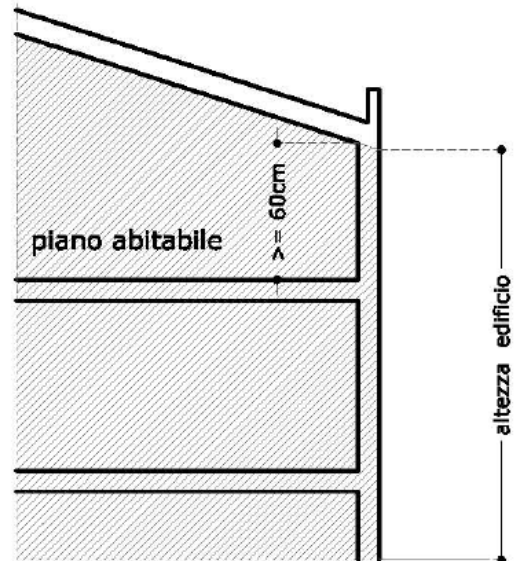
Edificio con copertura piana, parapetto chiuso e lastrico solare



Edificio con copertura piana, parapetto aperto e lastrico solare



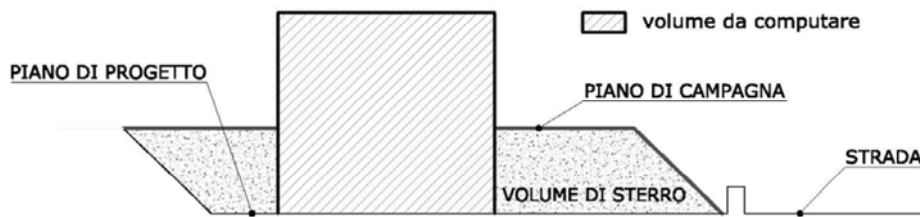
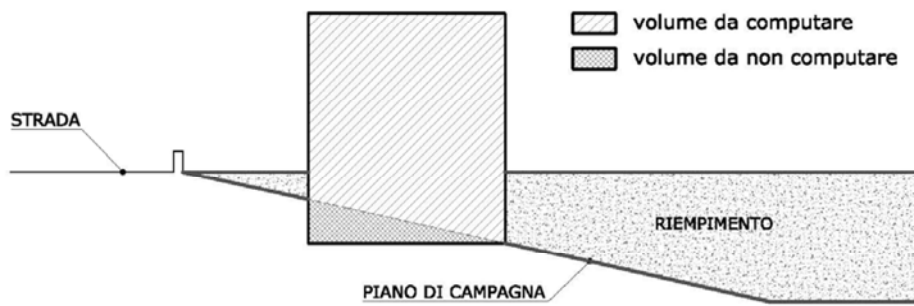
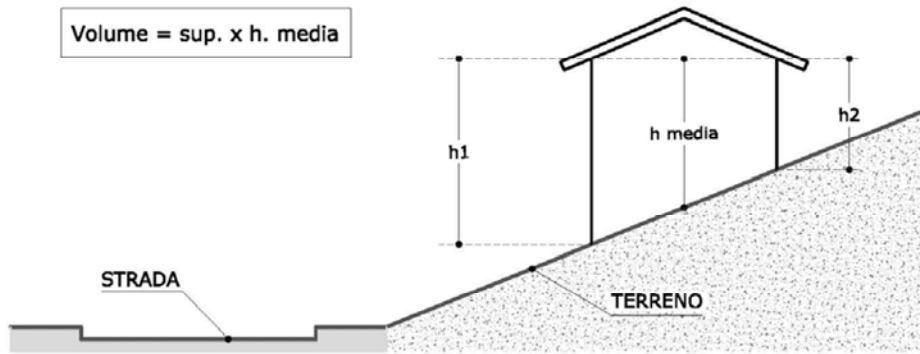
Edificio con dislivello maggiore/uguale a 60 cm e gronda piana



Edificio con dislivello maggiore/uguale a 60 cm senza cornice di gronda

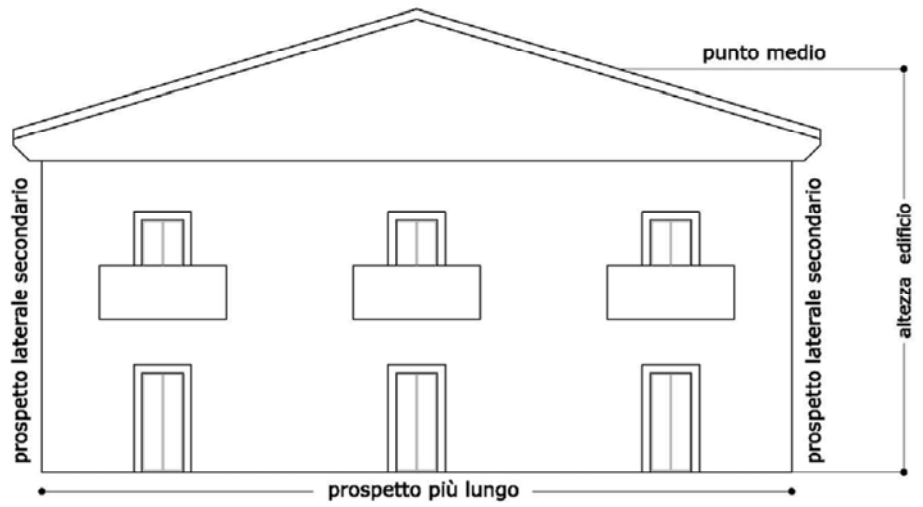
Esemplificazione del calcolo dei volumi

$$\text{Volume} = \text{sup.} \times \text{h. media}$$

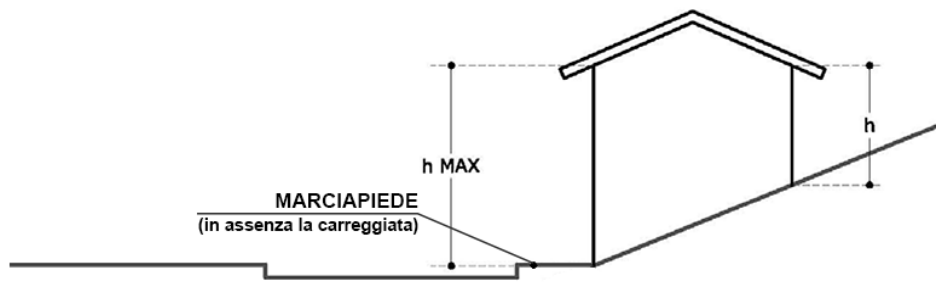
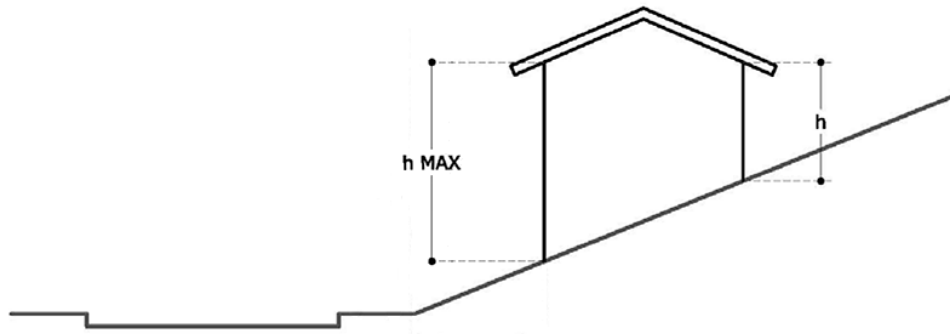


Identificazione dell'altezza

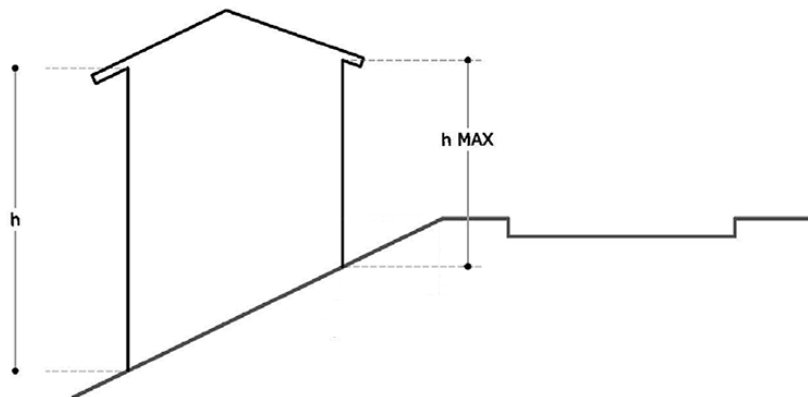
Costruzioni con prospetto più lungo in corrispondenza del timpano

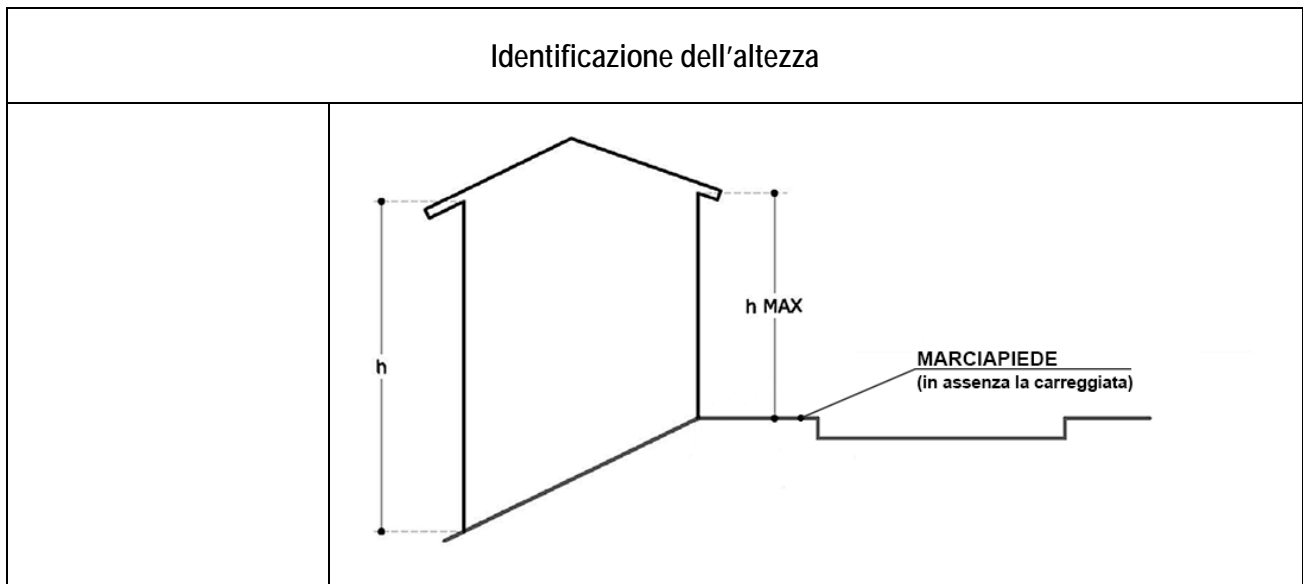


Costruzioni sopra scarpata



Costruzioni sotto scarpata





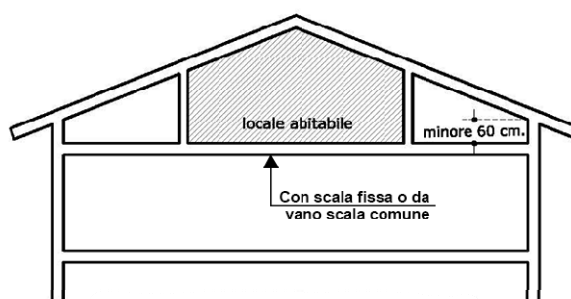
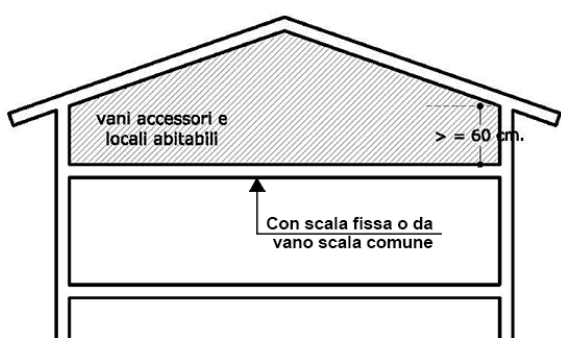
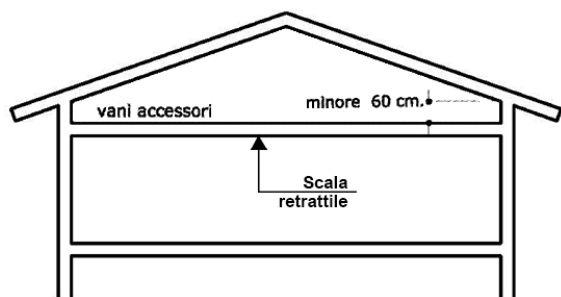
Art. 16 SOTTOTETTI

- 1) È il volume sovrastante l'ultimo piano abitabile di un edificio.
 - 1) Se il sottotetto è un volume tecnico, esso non concorre nella determinazione del volume del fabbricato e non costituisce piano abitabile.
 - 2) Se il sottotetto è abitabile ai sensi della LR 12/1999, esso concorre nella determinazione del volume del fabbricato e non costituisce piano abitabile solo se accessibile direttamente dall'appartamento sottostante, con cui costituisce una singola ed inscindibile unità abitativa.
 - 3) Se il sottotetto è abitabile ai sensi della LR 12/1999, esso concorre nella determinazione del volume del fabbricato e costituisce piano abitabile se ha accesso diretto dal vano scala comune del fabbricato.
- 2) I locali sottotetto non vanno considerati ai fini della determinazione della volumetria e dei piani dei fabbricati sempre che abbiano altezza all'imposta non superiore a 60 cm. misurata tra l'estradosso del solaio dell'ultimo piano e l'intradosso del solaio di copertura per almeno il 60% dello sviluppo perimetrale esterno del sottotetto a condizione che la pendenza della falda del tetto non sia superiore al 35% e che l'accesso avvenga con scala retrattile dall'unità abitativa sottostante.
- 3) Diversamente il sottotetto va calcolato in relazione alla cubatura ammissibile secondo lo sviluppo planimetrico, altimetrico di geometria solida, alla sua articolazione senza che ciò comporti aumento del numero dei piani.
- 4) Qualora l'accesso al sottotetto o ai vani ricavati nello stesso avvenga dalla sottostante unità abitativa mediante scala fissa o direttamente dal vano scala comune, lo spazio così ricavato anche con divisorio se dovesse avere requisiti di abitabilità o agibilità sarà computato sia agli effetti del volume che del numero dei piani.
- 5) La superficie dei locali di cui al comma precedente, affinché gli stessi possano essere considerati abitabili, dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 70 del Regolamento Edilizio con altezza media utile di ml. 2,70 con un minimo di ml. 2,00.
- 6) Nel caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti di fabbricati esistenti alla data del 31 dicembre 1998, ai sensi della Legge Regionale n. 12 del 06 aprile 1999, l'altezza utile media per i locali adibiti ad abitazione potrà essere di metri 2,40 (riducibile a metri 2,20 per le parti del territorio comunale inserite nell'ambito della Comunità Montana), con altezza minima pari a metri 1,80. Il rapporto illuminante, se in falda, dovrà essere pari o superiore a 1/16. Ai fini dell'applicabilità della presente norma, in riferimento al punto 2) dell'art. 2 della L.R. n. 12 del 06.04.1999, gli interventi per il recupero dei sottotetti dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

Esemplificazione del calcolo dei volumi



volume computabile



Art. 17 DISTANZE DA CONFINI E DA FABBRICATI E DA STRADE

- 1) La distanza minima dei fabbricati dai confini e dalle strade va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. I balconi aperti, le pensiline e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi i ml. 1,40.
- 2) Le distanze da confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da trascriversi nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima fra fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata.
- 3) 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 di profondità non superiore a ml. 1,40.
- 4) Sono ammesse costruzioni in aderenza a fabbricati esistenti secondo le norme del Codice Civile.
- 5) È ammessa la sopraelevazione di fabbricati in aderenza o posti sul confine sino all'altezza massima prevista dalle norme di zona senza necessità dell'autorizzazione del confinante che, ai sensi del Codice Civile, deve intendersi come già concessa dal momento che i fabbricati sono costruiti in aderenza o sul confine.
- 6) Per maggiori altezze, fatte salve le relative norme di zona, è richiesto il consenso del confinante.
- 7) Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona a condizione che la rientranza non superi ml. 1,40.
- 8) Ai sensi del disposto dell'art. 878 del Codice Civile i muri di cinta ed i muri isolati che non abbiano altezza superiore a ml. 3,00 non vanno considerati ai fini della misurazione delle distanze tra costruzioni e dai confini.
- 9) Sono in tutti i casi fatti salvi i disposti del Codice della Strada.

DISPOSIZIONI PER LE ZONE RESIDENZIALI (ZTO A, B, C)

Art. 18 DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITA'

- 1) L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto delle norme di zona di P.I. su cui il fabbricato viene ad insistere.
- 2) Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie. Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità. Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 del D.I. 2/4/68 n° 1444.
- 3) Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali, ferroviari, paesaggistici, militari, ecc. dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle di P.I.
- 4) Nelle aree classificate dal P.I. come zone B di completamento per gli edifici di cui viene accertata, da parte del Responsabile Servizio di Igiene e Sanità Pubblica dell'U.L.S.S., la necessità di adeguare le condizioni igieniche ai bisogni del nucleo familiare è ammessa, in eccezione all'indice di edificabilità fondiaria, un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità. Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 10% del volume iniziale di ogni singola unità immobiliare, con un massimo di 30 mc. L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati e dalle strade.
- 5) Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV e impianti di depurazione ecc. sono sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici e sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata; potranno essere posizionati di massima nelle zone territoriali omogenee identificate nel P.I. come zone F "Attrezzature pubbliche e di pubblico interesse". Per le altre zone territoriali omogenee nel caso in cui la norma specifica di piano non consentisse, vietasse, o non ne prevedesse la realizzazione, il Sindaco valutata ed accertata la necessità pubblica potrà avvalersi di quanto stabilito dall'art.5 delle Norme Tecniche del PAT. Essi non vengono considerati fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal C.C.
- 6) Per gli edifici ristrutturati prima dell'entrata in vigore della legge n° 13/89, potrà essere prevista anche la possibilità di realizzare volumi esterni alla sagoma esistente anche in deroga agli indici volumetrici ed alle altezze massime consentite per la realizzazione di ascensori o piattaforme elevatrici, fatta esclusione per gli edifici ricadenti nelle zone A e A1. Nel particolare, ai sensi della L.R. 4 aprile 2003, n. 7 (Deroghe alle volumetrie previste dagli indici di zona degli strumenti urbanistici generali in favore delle persone handicappate gravi) per gli edifici esistenti nelle zone territoriali omogenee di tipo B, C e D, di cui al D.M. 2/4/68 n. 1444 sono consentiti anche in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, interventi di ampliamento della volumetria, nella misura massima di 120 mc, realizzati in aderenza agli edifici esistenti, limitatamente ad un singolo intervento per nucleo familiare. Restano fermi, per gli ampliamenti di cui sopra, le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali, quelle previste dalla normativa vigente sulle distanze dalle strade, sulle distanze dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nonché gli eventuali vincoli igienico-sanitari che vietano ogni tipo di nuova edificazione.

- 7) Per quanto riguarda il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, è ammesso, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 6 aprile 1999 n. 12, quanto previsto dall'art. 37 Bis del Regolamento Edilizio e di quanto indicato all'Art. 16 delle presenti NTO.
- 8) Per quanto riguarda la demolizione e la ricostruzione di edifici esistenti, fatte salve le norme specifiche più restrittive per gli edifici ricadenti in z.t.o. A (Centri Storici e Corti Rurali) classificati con grado di protezione 1/2/3/4/5/7/8 e per quelli classificati con grado di protezione "6 - Demolizione e Ricostruzione" – per i quali nei grafici di P.I. vengono indicate prescrizioni specifiche (sagoma limite, dati stereometrici, ecc.), la demolizione e ricostruzione è ammessa con i limiti e le modalità di cui alla circolare 7 agosto 2003, n. 4174 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Art. 19 RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

- 1) E' fatto tassativo divieto di abbattere alberi non produttivi caratterizzanti il paesaggio e di età superiore a 30 anni ed alberi non autoctoni di età superiore a 50 anni, senza la preventiva autorizzazione del Funzionario Responsabile del Servizio nel rispetto della L.R. n° 52/1978.
- 2) Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere convenientemente sistemate a giardino o pavimentate nelle percentuali minime previste nelle tabelle stereometriche di ogni singola zona. Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare dovrà essere indicata la configurazione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.

Art. 20 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

- 1) Il territorio comunale, in base agli elaborati grafici del P.I., è suddiviso in:
 - ZONE "A" - Cioè parti interessate ad agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.
 - ZONE "B" - Parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A".
 - ZONE "C" - Parti destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o scarsamente edificate
 - ZONE "D" - Parti destinate ad insediamenti per impianti industriali o artigianali o commerciali.
 - ZONE "E" - Parti destinate all'agricoltura.
 - ZONE "F" - Parti destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale..

Art. 21 ZONE A,B,C: DESTINAZIONI D'USO

- 1) L'edificazione nelle zone residenziali deve essere prevalentemente adibita ad abitazione. In particolare nelle zone residenziali di completamento (B e C1) la percentuale di residenza non potrà essere inferiore al 70% dell'indice di edificabilità consentito e previa verifica della disponibilità della quota di parcheggio privato connessa alle attività. Nelle zone C2 la percentuale minima di residenza è ridotta al 60%.
- 2) Oltre alla residenza sono consentiti:
 - Commerciale:
 - nelle zone A: attività commerciali in base a quanto stabilito dalla Lr 55/2012, pubblici esercizi;

- nelle zone B e C: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita fino a 1500 mq di superficie di vendita ai sensi dell'art. 21 della Lr 50/2012 previa verifica dell'accessibilità e della dotazione di standard, pubblici esercizi.
 - magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
 - Direzionale
 - Turistico-ricettiva
 - Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.),
 - Laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici;
 - autorimesse pubbliche o private;
 - Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali.
 - in generale tutte quelle attività che a giudizio del Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico siano compatibili col carattere residenziale della zona.
- 3) Nelle zone A, A1 e A2 è ammessa l'apertura di attività agrituristiche mediante il riutilizzo di edifici preesistenti.
- 4) Sono esclusi dalle zone residenziali:
- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti;
 - attività insalubri di 1^ classe ;
 - depositi all'aperto;
 - stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
 - discoteche, sale da ballo, ecc.;
 - ospedali;
 - macelli;
 - tutte quelle attività che a giudizio del Responsabile dell'Ufficio competente siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Art. 22 ZONA " A " - CENTRO STORICO E CORTI RURALI

- 1) Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani e rurali che conservano nell'organizzazione territoriale, nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie, nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.
- 2) Fanno parte integrante del Centro Storico e delle Corti Rurali le aree in essi comprese.
- 3) L'edificato è stato classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati.
- 4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle riportate nell'Art. 21 con l'obbligo di adeguamento della superficie a parcheggio nel rispetto del PI e delle norme vigenti. Tale dotazione è monetizzabile solo nei seguenti casi:
 - destinazioni residenziali;
 - destinazioni commerciali, direzionali o turistico-ricettive che abbiano una superficie lorda di pavimento inferiore a 250 mq. Nel caso di superfici superiori dovrà essere reperito per intero lo standard a parcheggio.
- 5) Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di permessi di costruire. Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole disaggregate di analisi e di progetto di P.I. relative alla zona omogenea "A".
- 6) Sono ammessi interventi diretti per le unità edilizie individuate nelle tavole sopraccitate, unità edilizie di cui si è determinato il grado di protezione e la destinazione d'uso.
- 7) Gli interventi dovranno attenersi alla normativa specifica predisposta per i singoli gradi di protezione che segue nel presente capitolo.
- 8) In misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato a ogni unità edilizia uno dei

seguenti gradi di protezione.

- Grado 1 - Restauro filologico;**
- Grado 2 - Risanamento conservativo;**
- Grado 3 - Restauro propositivo;**
- Grado 4 - Restauro parziale**
- Grado 5 - Ristrutturazione globale;**
- Grado 6 - Demolizione e ricostruzione;**
- Grado 7 - Demolizione senza ricostruzione;**
- Grado 8 - Adeguamento Ambientale;**

GRADO 1 - RESTAURO FILOLOGICO

- 1) Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.
- 2) L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.
- 3) Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.
- 4) È ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica.
- 5) È ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente crollate o demolite, ma sulle eventuali demolizioni di sopraelevazione e di superfetazione non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo.
- 6) L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte ed altre opere di difesa dell'aggregato nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.
- 7) Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalle competenti Soprintendenze.

GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

- 1) Riguarda edifici e strutture per le quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali che concorrono a determinare il valore storico-ambientale dell'edificio.
- 2) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato;
 - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale o orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
 - c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
 - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fonda-

- mentale dell'edificio;
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
 - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - g) possibilità di aggregare eccezionalmente unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
 - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario, con possibilità di praticare aperture lungo le falde del tetto. Sono comunque vietati nuovi abbaini, terrazze, tagli lungo le falde del tetto per ricavare terrazzini o poggiosi rientranti, ecc.;
 - i) possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
 - l) possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
 - m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale;
 - n) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabile, plastiche e simili;
 - o) per le altezze minime dei locali si fa riferimento all' Art. 15 delle presenti NTO;
 - p) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

GRADO 3 - RESTAURO PROPOSITIVO

- 1) Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico-ambientale culturale, vanno comunque rispettati i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
- 2) Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado 2 definite ai punti a, b, d, f, g, h, i, l, m, n, o, p, dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variare rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado precedente:
 - i collegamenti interni verticali e orizzontali, dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
 - conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio; è consentita eccezionalmente la realizzazione di nuove aperture sulle pareti, sia cieche che già dotate di aperture, e sul tetto, salvaguardando la caratterizzazione morfologica dell'edificio, senza modificare il profilo di quelle esistenti;
 - i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno), possono essere chiusi solo mediante finestrate, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa.
- 3) È inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:
 - i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti, dovranno essere in cotto, in pietra o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.

- 4) Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno; la cornice di gronda; la zoccolatura; i marcapiani; le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
- 5) È possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.
- 6) Per le altezze minime dei locali si fa riferimento all' Art. 15 delle presenti NTO;

GRADO 4 - RESTAURO PARZIALE

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.
- 2) L'intervento dovrà tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.
- 3) In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo;
 - b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 30 cm.; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;
 - c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno; potranno essere realizzate nuove aperture nelle pareti finestrate atte a dar luogo ad un sistema di simmetria che risulta incompiuto; potranno essere realizzate limitate nuove aperture nelle pareti secondarie, sia cieche che già dotate di aperture, e nella copertura per consentire l'aerazione dei locali ciechi e/o l'accessibilità a nuove unità abitative e/o per ragioni igienico sanitarie;
 - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
 - e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi ed altri muri interni a condizione che non vada a compromettere la morfologia dell'edificio.
 - g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario, fatti salvi i casi espressamente individuati e normati nelle tavole di P.I. in scala 1/1000, con le modalità mutate da L.R. n° 12/99, come riportato nell'apposito articolo n° 37 bis del Regolamento edilizio.
Sono comunque vietati nuovi abbaini, terrazze, tagli lungo le falde del tetto per ricavare terrazzini o poggioli rientranti, ecc.;
 - h) possibilità di inserire scale secondarie ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
 - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati questi ultimi in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
 - j) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con mate-

- riali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale;
- k) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce stese a velatura seguendo le indicazioni della tavolozza dei colori allegata. Qualora non siano riscontrabili colori originali la facciata dovrà rimanere a faccia vista secondo le indicazioni espresse all'art. 38 delle presenti norme;
 - l) per le altezze minime dei locali si fa riferimento all' Art. 15 delle presenti NTO;
 - m) obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc. e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per i quali si intende variare la destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.) essi dovranno rispettare, oltre alle prescrizioni precedenti, anche le seguenti:

- conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne, con possibilità di praticare fori nelle murature cieche adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento; in particolare per i fienili si debbono mantenere aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio;
- conservazione del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo;
- è possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture lignee o in ferro, con relativo impianto distributivo.

Per gli edifici cui è stato assegnato il presente grado di protezione, non è in nessun caso ammessa la demolizione, fatti salvi i casi di pubblica incolumità, accertati dall'Ufficio Tecnico Comunale e ordinati dal Sindaco. In questo caso, è esclusivamente prevista la fedele ricostruzione, derivata da un preliminare ed esaustivo rilievo sia metrico che tecnologico, mirato all'impiego di materiale e tecniche esecutive del tutto simili all'edificio preesistente.

GRADO 5 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE

- 1) Riguarda edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano circostante.
- 2) L'integrazione e sostituzione di parte delle strutture siano esse orizzontali che verticali è consentita, così come la completa riorganizzazione degli interni.
- 3) Dovranno essere ripristinati, se leggibili, gli elementi costruttivi e compositivi originari.
- 4) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:
 - a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori a calce stesa a velatura;
 - b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestata dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui e dovranno essere di norma a falde in coppi di normale laterizio;
 - c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo dovranno riprendere le proporzioni esistenti negli edifici contermini di valore storico ambientale. Tali modifiche sono intese a migliorare la composizione dei fronti su strada e ad adeguare le aperture alle eventuali modifiche di distribuzione interna;
 - d) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale veronese. Tali elementi non dovranno per altro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm.;
 - e) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm. 5);
 - f) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradi-

zioni locali.

g) serramenti e infissi esterni: dovranno essere in legno o ferro lavorati secondo le tecnologie usate dalla tradizione locale.

Sono da escludere l'alluminio anodizzato al naturale o tinta oro ed in lamiera zincata, ammettendo tutti quei materiali opachi di colore scuro stabilito dalla tavolozza allegata alle presenti norme.

5) Sono ammesse aggregazioni di unità edilizie adiacenti.

6) per le altezze minime dei locali si fa riferimento all' Art. 15 delle presenti NTO;;

Per gli edifici cui è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa la demolizione e ricostruzione. La ricostruzione, se non diversamente indicata nelle tavole di P.I., dovrà essere realizzata sulla stessa area di sedime e con la stessa volumetria dell'edificio preesistente con l'impiego di materiali e tecnologie costruttive proprie della tradizione locale. Spostamenti dall'originario sedime, potranno essere indicati dall'Ufficio Tecnico o permessi su richiesta del proprietario per effettivi problemi viabilistici. Tali spostamenti devono essere, in ogni caso, autorizzati dal Consiglio Comunale.

GRADO 6 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

1) Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali tali da giustificare la conservazione, o di situazioni originariamente valide ma oggi irrimediabilmente compromesse, sia per gli effetti negativi dal punto di vista igienico-sanitario, sia per l'obsolescenza funzionale di tipologie irrecuperabili al moderno modo di abitare.

2) La ricostruzione, se non diversamente indicata nelle tavole di progetto, dovrà essere realizzata sulla stessa area di sedime e con la stessa volumetria dell'edificio preesistente.

3) Se nelle tavole di progetto è individuata la sagoma limite con volumetria prefissata a questa ci si dovrà attenere.

4) La ricostruzione dovrà essere adeguata all'ambiente.

5) Per le altezze minime dei locali si fa riferimento all' Art. 15 delle presenti NTO;

6) Spostamenti dall'originario sedime, potranno essere indicati dall'Ufficio Tecnico o permessi su richiesta del proprietario per effettivi problemi viabilistici. Tali spostamenti devono essere, in ogni caso, autorizzati dal consiglio Comunale.

GRADO 7 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

1) Riguarda manufatti dei quali è opportuna la demolizione senza ricostruzione per il recupero delle morfologie degli aggregati edilizi su cui insistono.

2) La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni, indicate nelle tavole di P.I., è condizione inderogabile per il rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi nelle unità che le includono.

GRADO 8 - ADEGUAMENTO AMBIENTALE

1) Riguarda edifici privi di carattere storico-ambientale per i quali non è prevista la riorganizzazione planovolumetrica.

2) L'eventuale conservazione potrebbe, infatti, compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini e alterare la tipologia insediativa dell'area in cui sono inseriti.

3) Gli elementi formali che costituiscono l'unità edilizia e che risultano di scarso significato o addirittura in contrasto con i caratteri architettonici degli edifici contermini, debbono essere ad essi relazionati con particolare riguardo a quelli aventi grado di protezione superiore.

4) È ammessa la ristrutturazione totale degli edifici in oggetto.

5) Per le altezze minime dei locali si fa riferimento all' Art. 15 delle presenti NTO;

6) Gli eventuali interventi sul solo involucro esterno dovranno essere tali da ricondurre l'edificio a un armonico inserimento nel contesto dell'aggregato edilizio su cui insiste.

7) PIANI DI RECUPERO CONVENZIONATI

Gli interventi ammessi per le unità edilizie individuate all'interno dei Piani di Recupero Convenzionati sono quelli ammessi dal Piano di Recupero Convenzionato.

8) UNITA' DI MINIMO INTERVENTO E INTERVENTI COORDINATI

Ogni unità edilizia schedata e con relativo grado di protezione e destinazione d'uso ammissibile costituisce unità di minimo intervento. Non può quindi essere rilasciato permesso di costruire che non investa la globalità dell'unità edilizia individuata.

In deroga a quanto riportato al comma precedente, per gli edifici ricompresi all'interno di Centri Storici e Corti Rurali soggetti a grado di protezione n. 4/5/8, è ammessa, solo in caso di comprovata presenza di diverse proprietà immobiliari all'interno della medesima unità edilizia, la presentazione di progetti relativi a porzioni di unità, allegando comunque documentazione fotografica estesa all'intera unità edilizia.

Per gli edifici soggetti al grado 3 (restauro propositivo), la deroga di cui al comma precedente è subordinata alla presentazione anche di tutti i prospetti relativi all'intera unità, nonché il parere favorevole del Responsabile dell'Ufficio Tecnico sulla compatibilità dell'intervento proposto.

Qualora un edificio interessi più proprietà, l'intervento dovrà garantire la coerenza dell'intero edificio o complesso, sia per la colorazione, le formetrie ecc.

Per gli edifici nei quali è ammessa o prescritta la modifica di facciata (spostamento e/o adeguamento di fori) e nei casi in cui si è ritenuto che l'intervento dovesse comprendere più unità edilizie si dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti anche i prospetti d'insieme dei fabbricati limitrofi dai quali risulti la compatibilità dell'intervento proposto.

Di norma questi casi sono individuati con apposita grafia nelle tavole di progetto di P. I.

Il Funzionario Responsabile del Servizio può, in casi particolari anche non segnalati, richiedere la presentazione di progetti coordinati.

L'intervento coordinato può riguardare anche semplici unità edilizie suddivise in più unità immobiliari.

In questo caso il progetto dovrà interessare l'intera unità schedata con soluzioni vincolanti per il richiedente mentre per le altre parti possono essere presentate, in sede di loro intervento, proposte diverse che

si adeguino o che siano compatibili con la soluzione primaria.

9) SAGOMA LIMITE CON VOLUMETRIA PREFISSATA, NUOVI EDIFICI ASSENTITI ALL'INTERNO DELLE U.M.I. INDIVIDUATE O IN SOSTITUZIONE DI UNITA' EDILIZIE ESISTENTI

La costruzione dei nuovi edifici assentiti all'interno delle U.M.I. individuate dovrà attenersi alla sagoma limite, alle altezze, alla volumetria prefissate nelle tavole di progetto; dovrà rispettare anche l'andamento delle falde del tetto così come individuate.

La ricostruzione dei nuovi edifici assentiti, in sostituzione di manufatti esistenti, dovrà attenersi alla sagoma limite, alle altezze, alla volumetria prefissate nelle tavole di progetto; dovrà rispettare anche l'andamento delle falde del tetto così come individuate. La ricostruzione dovrà essere adeguata all'ambiente.

10) ELEMENTI SUPERFETATIVI DI CUI È PRESCRITTA LA DEMOLIZIONE

Analizzando singolarmente le unità edilizie, si sono individuate in taluni casi, all'interno delle unità stesse, elementi di carattere superfetativo. Questi elementi, ove possibile, si sono individuati nelle tavole di P.I. con apposita grafia. Per questi elementi individuati è prescritta la demolizione.

Il rilascio di permessi di costruire o autorizzazioni edilizie è subordinato alla presentazione di una dichiarazione del concessionario dalla quale debbono risultare tutte le eventuali strutture

classificate come superfetative di proprietà dello stesso e presenti nello stesso isolato nel quale insiste l'oggetto dell'atto comunale.

Il permesso di costruire o l'autorizzazione dovranno prevedere la contestuale demolizione di tutte le strutture superfetative di cui sopra eventualmente presenti.

11) ELEMENTI PRECARI A CARATTERE SUPERFETATIVO DI CUI È PRESCRITTA LA DEMOLIZIONE

Trattasi di manufatti precari individuati all'interno degli aggregati edilizi, indicati nelle tavole di progetto di P.R.G., di cui è prescritta la demolizione, che si ritiene funzionale a un riordino degli aggregati edilizi esistenti.

12) ELEMENTI PUNTIFORMI SIGNIFICATIVI

Per gli elementi puntiformi significativi individuati nelle tavole di P.I. valgono le prescrizioni del restauro filologico riportate nel grado di protezione 1.

Tali norme del restauro filologico valgono anche per tutti gli elementi decorativi presenti nelle facciate degli edifici a prescindere dal grado di protezione assegnato a questi ultimi.

13) PERCORSI PEDONALI

I percorsi pedonali individuati nelle tavole di progetto di P.I. dovranno essere realizzati avendo la massima attenzione nella scelta della pavimentazione che dovrà essere realizzata con tecniche e materiali tradizionali.

14) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Particolare cura si dovrà avere per la salvaguardia e conservazione di elementi lineari e puntiformi ancorché non individuati nelle tavole di progetto di P.I..

Le recinzioni esistenti dovranno essere integrate usando nella loro costruzione-ricostruzione tecniche e materiali tradizionali.

È ammesso realizzare cantine, locali accessori, ecc. al di sotto dei fabbricati.

È ammesso realizzare autorimesse al di sotto dei fabbricati e negli spazi connessi alla residenza a condizione che venga ripristinata per questi ultimi l'eventuale pavimentazione o il riporto di terreno vegetale per il mantenimento delle funzioni attuali.

Il riporto di terreno vegetale dovrà avere uno spessore adeguato.

Si prescrive che con tale operazione (costruzione di autorimesse) non dovranno essere abbattuti alberi non produttivi caratterizzanti il paesaggio e di età superiore a 30 anni rivestenti particolare valore ambientale ed alberi non autoctoni di età superiore a 50 anni.

La realizzazione di tali autorimesse sarà consentita laddove si dimostri di non poter utilizzare rustici o porticati esistenti per il ricovero degli automezzi.

Per quanto riguarda le unità edilizie assoggettate a P .R. è ammesso realizzare uno strumento attuativo che escluda solamente le parti che sono state già oggetto di interventi pianificatori approvati prima dell'adozione del P.I.

Nel caso di costruzioni allo stato di rudere, e regolamentati dal grado di protezione da 1 a 5, dovrà essere preliminarmente eseguito un approfondito studio in grado di riproporre le originarie dimensioni e volumetrie. Tale studio, mirato anche all'identificazione dei materiali e delle tecniche costruttive originali, dovrà servirsi di eventuali documentazioni iconografiche ed eventualmente avere come riferimento similari tipologie architettoniche presenti nel territorio.

15) PRESCRIZIONI GENERALI DI CUI ALLA D.G.R. n. 3205 del 28/10/2008

Per tutte le aree individuate sulle tavole di P.I. come "Aree sottoposte alle prescrizioni generali di cui alla D.G.R. n. 3205 del 28/10/2008" si prescrive, considerato che la maggior parte presenta delle viabilità inadeguate, che la viabilità relativa a tali aree, in sede del rilascio dei Permessi a Costruire, dovrà essere adeguata ai minimi previsti dal Codice della Strada. Inoltre si prescrive che i nuovi accessi carrai dovranno essere arretrati di minimo ml. 4/5,00, al fine di permette-

re la sosta dei veicoli senza intralciare la viabilità principale. Per ultimo si prescrive che dovranno essere ricavati degli standard a parcheggio nella misura di un posto auto per ogni nuova unità che si andrà a edificare.

Tabella indici stereometrici

ZONA "A" CENTRO STORICO E CORTI RURALI		
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	-----
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	Secondo defin. di P.I.
Numero massimo dei piani abitabili	n°	Secondo defin. di P.I.
Altezza massima dei fabbricati	ml.	Secondo defin. di P.I.
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	In allineam. o secondo le prescriz. del P. R. G .
Distanza minima dai confini	ml.	-----
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	Art. 9 D.I. 2/4/68 n° 1444 e secondo le masse previste dal P.I.
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	Art. 9 D.I. 2/4/68 n° 1444 e secondo le masse previste dal P.I.
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	<u>mq.</u> mq.	-----
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	-----
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

Art. 23 ZONA " A1" - CENTRO STORICO CON INTERVENTI APPROVATI EX L.R. 80/80

- 1) Trattasi di ambiti siti nel centro storico che sono stati oggetto di pianificazione esecutiva, ai sensi del previgente strumento urbanistico generale.
- 2) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle riportate nell'Art. 21.
- 3) Gli interventi sugli edifici e sulle aree libere, dovranno essere puntualmente relazionati alle norme e al contenuto dello strumento urbanistico attuativo in atto approvato con Delibera di G .R. V. n° 6621 del 6/10/1988, le cui norme debbono intendersi come qui integralmente riportate.

Tabella indici stereometrici

ZONA " A1" CENTRO STORICO CON INTERVENTI APPROVATI EX L.R. 80/80		
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	Valgono gli indici stereometrici di cui agli strumenti urbanistici in vigore che debbono intendersi come qui integralmente riportati.
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	
Superficie minima del lotto	mq.	
Superficie massima del lotto	mq.	
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	
Distanza minima dai confini	ml.	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	<u>mq.</u> mq.	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	
Cavedi	--	
Cortili chiusi	--	

Art. 24 ZONA " A2" - MALGHE

- 1) Trattasi delle malghe ubicate all'interno dell'ambito soggetto a tutela per la costituzione del parco del Baldo.
- 2) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle riportate nell'Art. 21.
- 3) Per tutti tali edifici valgono le norme di cui al grado di protezione assegnato nella tavola n° 13.4.IX prog. N° 84 con riferimento alla zona " A " Centro Storico, che debbono intendersi come qui integralmente riportate.
- 4) E' consentita la destinazione a strutture ricettive e/o attività culturali e didattiche ed al settore turistico ricreativo.
- 5) Gli interventi consentiti devono essere realizzati contestualmente alla sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza, anche mediante l'impianto di essenze arboree tipiche (sorbo degli uccellatori ecc.) nonché al recupero degli elementi tipici del luogo, quali selciati, staccionate, muri divisorii in pietra, ecc., al fine di un miglioramento della valenza paesaggistica dei luoghi.
- 6) Tutti gli interventi devono essere realizzati in modo tale da inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico – ambientale circostante e mediante l'uso di materiali e tecnologie costruttive tipiche dei luoghi.
- 7) È vietato, a prescindere dal grado di protezione assegnato, demolire le strutture anche in caso di ristrutturazione.

Art. 25 ZONA "B" - COMPLETAMENTO EDILIZIO

- 1) Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro storico.
- 2) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle riportate nell'Art. 21 con l'obbligo di adeguamento della superficie a parcheggio nel rispetto del PI e delle norme vigenti. Tale dotazione è monetizzabile solo nei seguenti casi:
 - destinazioni residenziali;
 - destinazioni commerciali, direzionali o turistico-ricettive che abbiano una superficie lorda di pavimento inferiore a 250 mq. Nel caso di superfici superiori dovrà essere reperito per intero lo standard a parcheggio.
- 3) L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.
- 4) La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Funzionario Responsabile del Servizio.
- 5) La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5,00, con facoltà del Funzionario Responsabile del Servizio di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti esistenti e la fisionomia ambientale già determinata.
- 6) Tutte le zone individuate negli elaborati grafici col simbolo "IG" cerchiato, essendo ubicate sul pendio posto a valle di un'ampia zona soggetta da tempo a fenomeni di instabilità di frana, andranno preliminarmente verificate con particolare attenzione sotto il profilo della stabilità del versante, sia in condizioni naturali sia in funzione degli interventi previsti, con preventive indagini geologiche e geotecniche.
- 7) Per tutte le ZTO B si prescrive quanto segue:
 - Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.

- Le viabilità interne delle lottizzazioni dovranno raccordarsi con la struttura viaria esistente al contorno. Le aree a standard "Verde pubblico", dovranno essere accorpate, in un'unica area, al fine di evitare l'individuazione di superfici non funzionali alla manutenzione ed all'utilizzo da parte dei futuri residenti. Gli spazi a parcheggio di standard invece, dovranno essere equamente distribuiti lungo la strada di SUA, al servizio delle abitazioni, con l'accorgimento di disporli accoppiati esternamente ai singoli lotti edificabili.
- Gli accessi carrai dovranno essere arretrati dal filo stradale di minimo ml. 4/5,00, ricavando eventualmente gli standard relativi a parcheggi esternamente alle recinzioni affiancati all'accesso carraio.
- Dovranno essere ricavati degli standard a parcheggio nella misura di un posto auto per ogni nuova unità che si andrà a edificare.
- Le recinzioni delle aree, in particolare quelle poste sui fronti stradali, dovranno essere esclusivamente trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o meglio se siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto prevede la vigente normativa. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.
- Al fine della tutela del paesaggio, dovranno essere messe a dimora lungo la viabilità e lungo i confini, filari di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fusto, atto a mascherare e mitigare le aree. Inoltre tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.
- Dovranno essere realizzate vasche per lo smaltimento 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, nel rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 8) Per l'ambito riclassificato come ZTO B3 in Loc. Ceredello (Frantoio Ceredello) vengono mantenute le modalità di intervento già oggetto di concertazione con la Provincia, con ampliamento massimo ammesso della superficie coperta di mq 215. L'altezza massima del nuovo intervento non dovrà superare quella della zona B3, pari a ml 7,50. La volumetria e il rapporto di copertura complessivi potranno essere superiori a quanto previsto dai corrispondenti indici stereometrici della Zona B3, purché nei limiti di superficie coperta e altezza sopra riportati. Inoltre ricadendo l'ambito della consolidata attività nella fascia di rispetto di un elettrodotto, sarà cura ed onere della ditta proponente eventuali ampliamenti, produrre indagini e misure in situ atte a dimostrare l'ammissibilità dell'intervento.
Le modalità di intervento sopra descritte si intendono valide esclusivamente per l'attività di molitura delle olive (frantoio) e per la commercializzazione dell'olio attualmente esistente; nel caso di dismissione di detta attività gli interventi nell'ambito in oggetto saranno totalmente soggetti al rispetto dei dati stereometrici della Zona B3 riportati nella tabella che segue.
- 9) Per quanto concerne l'area in Z.T.O. B1 ubicata a ovest del complesso ospedaliero di Capri- no V.se, ricompresa in ambito soggetto a progettazione unitaria con area a parcheggio e area a giardino pubblico di quartiere, si prescrive che in fase di progettazione unitaria venga garantito un accesso carrabile al sottostante lotto in zona B1.
- 10) Per quanto concerne l'area in Z.T.O. B3 ubicata a sud dell'abitato di Boi, contraddistinta con apposito simbolo in cartografia, è prescritto l'assoggettamento a Progetto Unitario con obbligo di realizzazione degli standard a parcheggio previsti dalla legge, nonché l'obbligo di stipula di spe-

cifica convenzione.

- 11) Per quanto concerne la zona B2 corrispondente al P.E.E.P. del capoluogo si confermano gli indici stereometrici di cui al Piano di Zona approvato con i vincoli e le normative di cui alla legislazione vigente.

Tabella indici stereometrici

ZONA "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO					
		1	2	3	4
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	1,50	1,20	1,00	0,80
Massimo volume edificabile	<u>mc.</u> mq.				
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	-----			
Massima superficie coperta realizzabile	mq.	-----			
Superficie massima del lotto	mq.				
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	30%			25%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	3	2		
Altezza massima dei fabbricati	ml.	10,50	7,50		
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00			
Distanza minima dai confini	ml.	5,00			
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00 (vedi 5° comma norma di zona)			
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00			
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	<u>mq.</u> mq.	70%		80%	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	30%		20%	
Cavedi	--	Esclusi			
Cortili chiusi	--	Esclusi			

Art. 26 ZONA "B5" - LOTTI LIBERI

- 1) I lotti liberi sono identificati nelle planimetrie del PI ed hanno le destinazioni d'uso previste dall'Art. 21.
- 2) L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primarie (accessibilità, sottoservizi, posti auto). Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Funzionario Responsabile del Servizio.
- 3) In queste zone il PI si attua attraverso IED (intervento edilizio diretto). Le previsioni specifiche per ciascun lotto libero sono le seguenti:

N.	Superficie (mq)	Volume (mc)	Note
1	3164	540	
2	665	600	
3	615	600	
4	2944	2719	L'attuazione è subordinata a intervento edilizio convenzionato. Nel contesto dell'intervento è fatto obbligo di cessione e realizzazione dello standard primario che sarà calcolato con riferimento ai parametri del PUA approvato e non con quelli stabiliti dal PAT.
5	1090	800	
6	2600	1600	
7	1812	1118	
8	2380	1100	Poiché una parte dell'area è soggetta a vincolo forestale, potrà essere utilizzato integralmente solo a seguito di parere favorevole degli Enti competenti.
9	1315	80 mq	Il lotto comprende una attività produttiva fuori zona. E' ammesso, oltre alla conferma dell'esistente, l'ampliamento di 80mq purchè siano reperiti gli spazi a parcheggio dovuti e contestualmente dovrà essere previsto il riordino dei volumi esistenti con riqualificazione edilizia
10	988	600	
11	1143	500	
12	1209	900	
13	709	600	
14	3072	2800	
15	4746	2665	L'attuazione è soggetta a Intervento Edilizio Convenzionato. Date le caratteristiche della zona e del progetto che si intende realizzare il progetto sarà concepito come un monolotto secondo il modello del residence. Pertanto gli allacciamenti e gli spazi pubblici saranno concentrati all'ingresso dell'insediamento rimanendo le aprti interne, compresa viabilità e spazi per la sosta, di esclusiva competenza

N.	Superficie (mq)	Volume (mc)	Note
			privata. (Il perimetro di Intervento Edilizio Convenzionato corrisponde a 4957 mq di questi 211 mq sono occupati da strada esistente, i restanti sono superficie adibita all'intervento)
16	2637	2400	
17	1395	800	
18	6520	2000	La porzione est del lotto è in area non idonea (comp. Geologica) pe una superficie circa 750mq.
20	780	500	
19	900	1000	altezza massima di m. 6,50. Questi parametri sono vincolanti visto il contesto nel quale va ad inserirsi l'intervento.
21	3293	500	L'attuazione del lotto è subordinata ad intervento edilizio convenzionato e alla cessione a favore del comune di Caprino del terreno necessario per la realizzazione della strada di accesso al mappale 778 foglio 28
22	6632	2400	L'attuazione del lotto è subordinata ad intervento edilizio convenzionato soggetto alla realizzazione e cessione degli standard e della strada di accesso ai lotti da definire in sede di progettazione sulla base della volumetria effettivamente realizzata
23	1815	1400	L'attuazione del lotto è subordinata ad intervento edilizio convenzionato. Contestualmente dovrà essere ricavato un parcheggio di almeno 240 mq che può essere detratto dallo standard dovuto. L'intervento non dovrà comunque precludere l'accesso e i collegamenti con le aree adiacenti, anche esterne al perimetro dell'intervento stesso, in modo da garantirne la fruibilità.
24	1092	1000	L'attuazione del lotto è subordinata alla realizzazione di una superficie pari ad almeno mq. 400 da destinare a verde pubblico.
25	604	600	

- 4) Il volume dei lotti liberi è da intendersi come interamente attribuito al mappale entro il quale ricade la maggior parte del lotto libero; qualora l'individuazione del lotto libero contenuta nel PI interessi mappali di proprietà diverse, non sono da ritenersi edificabili anche ai fini fiscali quelli di superficie inferiore a 300 mq.

Art. 27 ZONA "B6" - SPECIALE

- 1) Trattasi di agglomerati di abitazione e di edifici isolati siti al di fuori del centro edificato e non aventi le caratteristiche di abitazioni rurali.
- 2) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle riportate nell'Art. 21.
- 3) In tale zona gli edifici esistenti possono essere ampliati "una tantum" fino ad un massimo di 100 mc per i soli fini dell'adeguamento igienico sanitario.
- 4) In tale zona è ammessa la variazione della destinazione d'uso in residenze ed in funzioni comunque compatibili con la residenza.
- 5) La distanza delle strade viene fissata in ml. 5,00 con facoltà del Funzionario Responsabile del Servizio, di prescrivere allineamenti a distanza diversi allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

- 6) Gli edifici che avranno fruito dell'ampliamento di cui alla presente norma non potranno essere ulteriormente ampliati.
- 7) Per tutte le aree B6si prescrive quanto segue:
- Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.
 - Le viabilità interne delle lottizzazioni dovranno raccordarsi con la struttura viaria esistente al contorno. Le aree a standard "Verde pubblico", dovranno essere accorpate, in un'unica area, al fine di evitare l'individuazione di superfici non funzionali alla manutenzione ed all'utilizzo da parte dei futuri residenti. Gli spazi a parcheggio di standard invece, dovranno essere equamente distribuiti lungo la strada di SUA, al servizio delle abitazioni, con l'accorgimento di disporli accoppiati esternamente ai singoli lotti edificabili.
 - Gli accessi carrai dovranno essere arretrati dal filo stradale di minimo ml. 4/5,00, ricavando eventualmente gli standard relativi a parcheggi esternamente alle recinzioni affiancati all'accesso carraio.
 - Dovranno essere ricavati degli standard a parcheggio nella misura di un posto auto per ogni nuova unità che si andrà a edificare.
 - Le recinzioni delle aree, in particolare quelle poste sui fronti stradali, dovranno essere esclusivamente trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o meglio se siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto prevede la vigente normativa. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.
 - Al fine della tutela del paesaggio, dovranno essere messe a dimora lungo la viabilità e lungo i confini, filari di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fusto, atto a mascherare e mitigare le aree. Inoltre tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.
 - Dovranno essere realizzate vasche per lo smaltimento 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, nel rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152.

Tabella indici stereometrici

ZONA "B6" SPECIALE		
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	-----
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	-----
Numero massimo dei piani abitabili	n°	Fabbricato più alto dell'isolato
Altezza massima dei fabbricati	ml.	Fabbricato più alto dell'isolato con un max di ml. 7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00 (vedi 4° comma della norma di zona)
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	- Per i fabbr. esist. distanza attuale - Per i nuovi fabbr. ml. 10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	<u>mq.</u> mq.	80%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	20%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

Art. 28 ZONA "C2" - ESPANSIONE RESIDENZIALE

- 1) Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza.
- 2) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle riportate nell'Art. 21.
- 3) L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo così come previsto dalle tavole di P.I. ed alla stipula della convenzione, di cui all'art. 14 delle presenti norme, che dovrà interessare tutte le aree comprese negli ambiti perimetrati.
- 4) Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.
- 5) Nel caso di zone di espansione unitarie soggette a più strumenti attuativi si prescrive la predisposizione di un piano di utilizzo complessivo pur ammettendo la pianificazione esecutiva di un solo ambito.
- 6) Gli strumenti attuativi successivi possono proporre soluzioni alternative purché le stesse risultino compatibili con la soluzione originaria e vengano ritenute valide ed accettate dal Consiglio Comunale in sede di approvazione.
- 7) Tutte le zone individuate negli elaborati grafici col simbolo "IG" cerchiato, essendo ubicate sul pendio posto a valle di un'ampia zona soggetta da tempo a fenomeni di instabilità di frana, andranno preliminarmente verificate con particolare attenzione sotto il profilo della stabilità del versante, sia in condizioni naturali sia in funzione degli interventi previsti, con preventive indagini geologiche e geotecniche.
- 8) Per tutte le aree C2 si prescrive quanto segue:
 - Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.
 - Le viabilità interne delle lottizzazioni dovranno raccordarsi con la struttura viaria esistente al contorno. Le aree a standard "Verde pubblico", dovranno essere accorpate, in un'unica area, al fine di evitare l'individuazione di superfici non funzionali alla manutenzione ed all'utilizzo da parte dei futuri residenti. Gli spazi a parcheggio di standard invece, dovranno essere equamente distribuiti lungo la strada di SUA, al servizio delle abitazioni, con l'accorgimento di disporli accoppiati esternamente ai singoli lotti edificabili.
 - Gli accessi carrai dovranno essere arretrati dal filo stradale di minimo ml. 4/5,00, ricavando eventualmente gli standard relativi a parcheggi esternamente alle recinzioni affiancati all'accesso carraio.
 - Dovranno essere ricavati degli standard a parcheggio nella misura di un posto auto per ogni nuova unità che si andrà a edificare oltre a quanto previsto all'Art. 53.
 - Le recinzioni delle aree, in particolare quelle poste sui fronti stradali, dovranno essere esclusivamente trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o meglio se siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto prevede la vigente normativa. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.
 - Al fine della tutela del paesaggio, dovranno essere messe a dimora lungo la viabilità e lungo i confini, filari di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fusto, atto a mascherare e mitigare le aree. Inoltre tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.
 - Dovranno essere realizzate vasche per lo smaltimento 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, nel rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152. Sono fatte salve eventuali prescrizioni puntuali indicate dagli Organi competenti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 9) Per quanto concerne l'area di espansione C2/c sita a Nord-Ovest dell'abitato di Pesina ed individuata con una stellina nera all'interno di un quadrato nero, si prescrive che in fase di presentazione dello strumento attuativo dovranno essere previste tipologie consone al contesto e tali da inserirsi correttamente sia per l'architettura degli edifici che per l'uso dei materiali impiegati.
- 10) Per quanto concerne l'area di espansione C2/b sita in località Carrara, preventivamente alla redazione del Piano Urbanistico Attuativo, dovrà essere verificato il rispetto di quanto previsto dalla DGR 3178/2004 in relazione alla presenza di allevamento intensivo nelle vicinanze in applicazione della norma regionale e di quanto prescritto all'Art. 42 delle presenti norme.

Tabella indici stereometrici

ZONA " C2" ESPANSIONE RESIDENZIALE		a	b	c	d
		Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	1,20	1,00
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	-----			
Superficie minima del lotto	mq.	800			
Superficie massima del lotto	mq.	-----			
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	30%		25%	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	3	2		1
Altezza massima dei fabbricati	ml.	9,00	6,50	6,00	4,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	Art. 9 D.I. 2/4/68 N° 1444			
Distanza minima dai confini	ml.	5,00			
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00			
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00			
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	<u>mq.</u> mq.	70%		80%	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	30%		20%	
Cavedi	--	Esclusi			
Cortili chiusi	--	Esclusi			

Art. 29 ZONA "C2p" - POLIFUNZIONALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

- 1) L'area è inserita dal PAT come "area di riqualificazione e riconversione" soggetta all'art. 76.
- 2) Le modalità di trasformazione dei singoli ambiti di riqualificazione e riconversione possono essere definite con Programma Integrato, previa la sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR11/04 o di accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della LR medesima;
- 3) L'attuazione deve avvenire previo PUA relativo all'intero contesto realizzato anche per stralci funzionali e/o accordo tra Pubblico e Privato;
- 4) Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, commerciale e direzionale;
- 5) Volumetrie ammesse: in applicazione del principio di sostenibilità economica della trasformazione, il volume realizzabile deriverà dalla parziale riconversione dei volumi produttivi esistenti (credito edilizio) secondo i criteri della perequazione vigenti definiti con il P.I.;
- 6) Non è ammessa la monetizzazione degli standard primari;
- 7) Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS, i nuovi interventi che demandano ad un Accordo Integrato previa sottoscrizione di Accordo tra Pubblico e Privato (art.6 L.R. 11/2004) o Accordo di programma (art.7 L.R. 11/2004), dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla DGRV 1717 del 03/10/2013.
- 8) Prima dell' approvazione del PI adeguato ai commi precedenti, e fatte salve le previsioni degli strumenti attuativi vigenti sino alla loro scadenza, nelle aree di riqualificazione e riconversione sono ammessi:
 - interventi nei limiti di cui alla lett. d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001, con possibile aumento di volume unicamente in conseguenza all'adeguamento igienico-sanitario richiesto dalle vigenti disposizioni di legge;
 - l'approvazione di Piani Integrati di cui alla lett. f), comma 1, art. 19, L.R. 11/2004, nel rispetto delle direttive prima enunciate.

Art. 30 ZONA "D1" - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

- 1) Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, artigianali e commerciali.
- 2) In tali zone è ammesso l'insediamento di:
industrie, depositi, magazzini, attività artigianali, ammettendo tutti quei generi che a giudizio del Funzionario Responsabile del Servizio risultino incompatibili con la residenza o che risulti opportuno localizzare in zone diverse da quelle residenziali, centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona (quali ad esempio: bar, ristorante, albergo, istituto di credito, ufficio postale, laboratorio analisi, palestra ed attività fisica, aziende di Software, centro benessere, agenzia di assicurazione, CAF, discoteca, biblioteca e centro congressi) a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
Sono inoltre ammesse le attività commerciali con superficie di vendita sino a 1500mq. Nel caso di apertura di nuove superfici di vendita o ampliamento di superfici di vendita esistenti oltre i 1000 mq l'Amministrazione si riserva di chiedere verifiche e approfondimenti con particolare riferimento all'impatto sulla viabilità e sulla dotazione di parcheggi.
In ogni caso dovranno essere garantiti gli standard a parcheggio previsti dalle normative vigenti e dall'Art. 52, fermo restando che in caso contrario non sarà ammesso l'insediamento di tali nuove attività.
- 3) In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie produttiva realiz-

zata. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso.

Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.

- 4) L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.

La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Funzionario Responsabile del Servizio.

- 5) Per le attività produttive oggetto della specifica Variante settoriale redatta ai sensi ed agli effetti della L.R. 11/87, vengono riconfermati gli interventi previsti da tale variante.
- 6) Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.
- 7) Le strutture dovranno essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50 se previste in edificio diverso da quello della struttura principale; se invece è previsto il loro accorpamento a quest'ultima va applicata la norma della linea precedente.
- 8) L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 10,00 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque dentro un'altezza massima di m 12,00 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani, con esclusione dell'abitazione, sia inferiore o uguale alla superficie del lotto.
- 9) Per tutte le aree D1 si prescrive quanto segue:
- Particolare attenzione dovrà essere posta alle definizioni delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.
 - Dovranno essere consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per l'altezza prevista dalle vigenti NTA del Comune. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.
 - Al fine di tutelare il pregevole paesaggio circostante di notevole interesse paesaggistico e ambientale, si prescrive la messa a dimora, lungo la viabilità, e lungo i confini, di filari disomogenei di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fusto, per una profondità minima di ml. 10,00, atto a mascherare e mitigare le aree.
 - Tutti gli spazi liberi, non occupati da strade (aree di manovra o parcheggi, piazzali di carico e scarico merci delle attività interessate) devono essere mantenuti a verde e il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.
 - Al riguardo degli standard da ricavare all'interno di dette zone, si prescrive che le aree a verde pubblico attrezzate dovranno essere ricavate in una unica area, al fine di evitare l'individuazione di superfici non funzionali alla manutenzione e all'utilizzo. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere equamente distribuite lungo le strade interne dei diversi SUA affinché siano di effettivo servizio delle attività.
 - Dovranno essere realizzate vasche per lo smaltimento 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, nel rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152.

- 10) I silos, le cabine elettriche/telefoniche, gli impianti di depurazione, di sollevamento idrico sono esclusi dal compunto della superficie coperta.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 11) L'area individuata con un triangolo sita in località Gamberon, è destinata esclusivamente alla realizzazione di un deposito all'aperto della Ditta "Coltri", le cui strutture principali sono ubicate al di là della strada comunale. Pertanto all'interno di tale area non sono ammesse strutture edilizie.
- 12) Nella zona D1 sita in località Boschi, il rilascio del titolo edilizio è subordinato al versamento della quota parte delle opere di urbanizzazione primaria realizzate in attuazione del Piano Particolareggiato della zona industriale e artigianale denominata "Boschi".

Tabella indici stereometrici

ZONA "D1" PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO		
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	-----
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	10,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	<u>mq.</u> mq.	20%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	80%
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Esclusi

Art. 31 ZONA "D2" - PRODUTTIVA CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO E CONVENZIONATO

- 1) Trattasi di zone attuate o in fase di attuazione sulla base delle previsioni di strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati ai sensi dei precedenti strumenti generali, per le quali vengono confermati in toto tutti gli indici stereometrici e tutte le normative di attuazione contenute nelle rispettive convenzioni urbanistiche.
- 2) In analogia alle altre zone produttive "D1" e "D3" anche in questa zona è comunque ammesso l'insediamento di industrie, depositi magazzini, attività artigianali, ammettendo tutti quei generi che a giudizio del Funzionario Responsabile del Servizio risultino incompatibili con la residenza o che risulti opportuno localizzare in zone diverse da quelle residenziali, centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona (quali ad esempio: bar, ristorante, albergo, istituto di credito, ufficio postale, laboratorio di analisi, palestra per attività fisica, aziende di software, centro benessere, agenzia di assicurazione, CAF, discoteca, biblioteca, centro congressi ecc.) a condizione che siano rispettate le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
- 3) In ogni caso dovranno essere garantiti gli standard a parcheggio previsti dalle normative vigenti, fermo restando che in caso contrario non sarà ammesso l'insediamento di tali nuove attività.

Tabella indici stereometrici

ZONA " D2" PRODUTTIVA CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO E CONVENZIONATO		
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	Si intendono riportati gli indici dei PUA approvati le cui norme debbono intendersi come qui integralmente riportate
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	
Superficie minima del lotto	mq.	
Superficie massima del lotto	mq.	
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	0,50 Tale rapporto di copertura è in variazione rispetto a quello contenuto negli strumenti attuativi approvati e convenzionati
Numero massimo dei piani abitabili	n°	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	
Distanza minima dai confini	ml.	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	<u>mq.</u> mq.	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	
Cavedi		
Cortili chiusi		

Art. 32 ZONA "D3" - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE

- 1) Trattasi di zone destinate all'insediamento di:
attività artigianali, depositi, magazzini, laboratori e attività industriali, centri servizi, ammettendo tutte quelle attività che a giudizio del Funzionario Responsabile del Servizio risultino incompatibili con la residenza o che risulti opportuno localizzare in zone diverse da quelle residenziali, centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona (quali ad esempio: bar, ristorante, albergo, istituto di credito, ufficio postale, laboratorio analisi, palestra ed attività fisica, aziende di Software, centro benessere, agenzia di assicurazione, CAF, discoteca, biblioteca e centro culturale) a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
Sono inoltre ammesse le attività commerciali con superficie di vendita sino a 2500mq. Nel caso di apertura di nuove superfici di vendita o ampliamento di superfici di vendita esistenti oltre i 1000 mq l'Amministrazione si riserva di chiedere verifiche e approfondimenti con particolare riferimento all'impatto sulla viabilità e sulla dotazione di parcheggi.
In ogni caso dovranno essere garantiti gli standard a parcheggio previsti dalle norme vigenti, fermo restando che in caso contrario non sarà ammesso l'insediamento di tali nuove attività.
- 2) I depositi all'aperto sono ammessi esclusivamente sino alla concorrenza del 50% della superficie coperta realizzata nel lotto di pertinenza.
- 3) L'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento attuativo redatto ai sensi della presente normativa e secondo quanto previsto nelle tavole di P.I..
- 4) Ogni ambito perimetrato dovrà essere oggetto di un unico strumento attuativo e dovrà contenere al suo interno la realizzazione delle nuove strade, unitamente a puntuali soluzioni progettuali di riqualificazione ambientale nell'ottica della salvaguardia dell'intero ambito interessato come delle aree adiacenti.
- 5) Dovranno inoltre essere previsti gli standard di cui alle presenti norme, unitamente a idonee soluzioni progettuali di arredo, delle connessioni con la viabilità principale e con le aree da destinare a standard urbanistici.
- 6) In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie produttiva realizzata. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso.
- 7) Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
- 8) Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.
- 9) L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 10,00 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque dentro un'altezza massima di m 12,00 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani, con esclusione dell'abitazione, sia inferiore o uguale alla superficie del lotto.

Tabella indici stereometrici

ZONA "D3" PRODUTTIVA DI ESPANSIONE		a
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	-----
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	2.000
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	10,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	<u>mq.</u> mq.	20%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	80%
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Esclusi

Art. 33 ZONA "D4" - COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO

- 1) Trattasi di zona occupata da attività commerciali.
Sono inoltre ammesse le attività commerciali con superficie di vendita sino a 1500mq. Nel caso di apertura di nuove superfici di vendita o ampliamento di superfici di vendita esistenti oltre i 1000 mq l'Amministrazione si riserva di chiedere verifiche e approfondimenti con particolare riferimento all'impatto sulla viabilità e sulla dotazione di parcheggi.
- 2) E' ammesso l'intervento diretto trattandosi di aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione.

Tabella indici stereometrici

ZONA "D4" COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO		
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	-----
Altezza massima dei fabbricati	ml.	10,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	Attuale
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	<u>mq.</u> mq.	50%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	80%
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Esclusi

Art. 34 ZONA "D5" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA

- 1) Trattasi di attività artigianali, industriali e commerciali site al di fuori delle zone produttive previste dallo strumento urbanistico generale.
- 2) Parte di tali strutture sono già state oggetto di apposita e specifica Variante al P.I. ai sensi della L.R. 5/3/87 n° 11 e sono individuate con il relativo numero di scheda con asterisco. Nei casi in cui si sia già usufruito degli ampliamenti previsti nella scheda, sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001.
- 3) Per tali strutture valgono le norme in deroga dettate dalla Variante di cui sopra, ferma restando la rispettiva destinazione di zona in relazione alla loro ubicazione.

Art. 35 ZONA "D6" - ZONE PER STRUTTURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

- 1) Sono zone preposte al mantenimento ed allo sviluppo del settore turistico ricreativo già largamente presente nel territorio comunale che necessita di adeguati interventi finalizzati all'incremento dell'utenza nel rispetto dei caratteri morfologico ambientali dei siti ove sono ubicati.
In relazione alla loro funzione vengono suddivise nelle seguenti sottozone:

2) SOTTOZONA "a"

Trattasi di aree ove esistono impianti ed attrezzature sportive gestite da privati.

In tali zone, i cui impianti svolgono una funzione di interesse collettivo pur rimanendo di proprietà privata, viene ammessa la possibilità di realizzare attrezzature per il tempo libero di qualsiasi specie e genere, privilegiando quelle a cielo aperto che possono, tuttavia, essere coperte da strutture leggere durante il periodo invernale.

Si prescrive che all'interno di tali aree, vengano reperiti idonei spazi per la sosta degli autoveicoli, relazionati al numero degli utenti potenziali.

3) SOTTOZONA "b"

Trattasi di area ove sono da realizzare impianti ed attrezzature sportive per il tempo libero, la sosta e il ristoro, gestite da privati.

Tale zona è destinata esclusivamente alla realizzazione di strutture di supporto per la pratica del volo sportivo, deltaplano, parapendio, paracadutismo, ecc..

In tale zona viene ammessa la possibilità di realizzare strutture per il ricovero e la riparazione delle attrezzature pertinenti a tale sport, a condizione che siano realizzate con strutture leggere metalliche o legnose, che rivestano prevalenti caratteristiche di precarietà, nella misura massima di superficie coperta di mq. 400 con altezza massima pari a ml. 4,50.

Tali strutture dovranno essere rimosse alla cessazione dell'attività sportiva e comunque allo scadere temporale dell'autorizzazione rilasciata.

È inoltre ammesso realizzare servizi, locali di ristoro, spaccio bibite, ecc. per una superficie complessiva di 300 mq. con altezza massima pari a ml. 4,50.

In tali zone, i cui impianti svolgono una funzione di interesse collettivo pur rimanendo di proprietà privata, viene ammessa la possibilità di realizzare attrezzature per il tempo libero di qualsiasi specie e genere, comunque a cielo aperto che possono, tuttavia, essere coperte da strutture leggere durante il periodo invernale.

Per le attrezzature di servizio o ristoro e ricettive, è ammessa la realizzazione fino a un indice massimo pari a 0,50 mc/mq precisando che, qualora i volumi esistenti avessero già saturato la potenzialità edificatoria dell'area, per gli stessi è ammesso un ampliamento nella misura del

20% del volume attuale, nel rispetto degli altri indici di tabella.

Si prescrive che all'interno di tali aree, vengano reperiti idonei spazi per la sosta degli autoveicoli, relazionati al numero degli utenti potenziali.

Qualora non fosse possibile reperire tali aree all'interno dell'area sportiva, è ammessa una messa a disposizione, previo vincolo di destinazione, di aree comunque localizzate in un raggio di 200 m.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo con previsioni planovolumetriche che preveda l'utilizzazione dell'intera zona e la sistemazione delle aree scoperte e venga stipulata una convenzione registrata e trascritta che preveda l'obbligo di demolizione delle strutture di cui ai precedenti punti 3 e 4 alla cessazione dell'attività sportiva nella zona.

4) SOTTOZONA "c"

Trattasi di aree ove esistono impianti ed attrezzature sportive gestite da privati.

In tali zone, i cui impianti svolgono una funzione di interesse collettivo pur rimanendo di proprietà privata, viene ammessa la possibilità di realizzare attrezzature per il tempo libero di qualsiasi specie e genere, privilegiando quelle a cielo aperto che possono, tuttavia, essere coperte da strutture leggere durante il periodo invernale.

Per le attrezzature di servizi e ristoro, si fa riferimento agli indici stereometrici di tabella, precisando che qualora i volumi esistenti avessero già saturato la potenzialità edificatoria dell'area, per gli stessi è ammesso un ampliamento nella misura del 20% del volume attuale, nel rispetto degli altri indici di tabella.

Si prescrive che all'interno di tali aree, vengano reperiti idonei spazi per la sosta degli autoveicoli, relazionati al numero degli utenti potenziali.

Qualora non fosse possibile reperire tali aree all'interno dell'area sportiva, è ammessa una messa a disposizione, previo vincolo di destinazione, di aree comunque localizzate in un raggio di 200 m.

Art. 36 ZONA "D7" - TURISTICO ALBERGHIERA

- 1) Trattasi di zona destinata all'insediamento di strutture ricettive e di ristoro al fine di potenziare la capacità turistica e ricettiva del Comune.
- 2) Trattandosi di aree localizzate in siti di particolare rilevanza ambientale, si prescrive il recupero degli eventuali volumi esistenti ed il loro ampliamento sino al raggiungimento massimo dell'indice di tabella.
- 3) L'intervento che dovrà essere unitario per l'intera area individuata nelle tavole di P.I. e subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard per il soddisfacimento delle necessità derivanti dalla destinazione d'uso dei fabbricati.
- 4) E' ammesso l'utilizzo ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici delle aree limitrofe.
- 5) Non è ammessa la compensazione dei volumi.
- 6) Si esclude l'alienabilità in multiproprietà delle singole unità abitative costituenti il villaggio albergo. Infatti il requisito dell'apertura al pubblico, prescritto dalla l.r.n.33 del 2002, sia per l'albergo sia per il villaggio albergo, viene meno ogni qualvolta vengano date in multiproprietà singole unità abitative, anche se in ipotesi queste vengano cedute a terzi con contratto d'albergo. Si cita a tale proposito la decisione del Consiglio di Stato, sez. IV, 22 novembre 1989, n. 824, che è stata così massimata: "l'attività alberghiera ha fra i propri caratteri il fatto che si esprime attraverso atti di offerta al pubblico dei servizi ad essa inerenti, per cui viene meno la destinazione alberghiera qualora il godimento degli alloggi e dei servizi connessi provenga esclusivamente dalla titolarità delle quote nelle quali il proprietario ha frazionato l'immobile".

Si osserva, inoltre, che l'attribuzione in proprietà o in multiproprietà dell'unità abitativa al turista renderebbe inapplicabile il comma 9 dell'art.34 della l.r.n.33 del 2002, eliminando la facoltà per il responsabile della struttura ricettiva di determinare l'ora entro cui il cliente deve lasciare disponibile la camera.

Si ricorda, infine, che la Corte di Cassazione penale, Sez.III, con sentenza 21.3.2005 n.10889 e con decisione 4.5.2004 n.20661 ha ravvisato il reato di lottizzazione abusiva nel caso della modificazione d'uso subita da un complesso alberghiero residenziale, in relazione al quale si era proceduto alla vendita parcellizzata di alcune delle unità immobiliari che di esso facevano parte. A meno di quanto di seguito precisato per le singole aree che deve essere considerato prevalente rispetto alla norma generale, nelle zone D7 non sono ammessi aumenti di volume e gli interventi possono essere realizzati con Intervento Edilizio Diretto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

AREA D7.1

Trattasi delle Colonie Alpine esistenti nella frazione Spiazzi che risultano sottoutilizzate e che appare più opportuno destinare a strutture ricettive e/o attività culturali e didattiche ed al settore turistico ricreativo.

Sono pertanto ammesse tali destinazioni d'uso.

Gli interventi dovranno essere limitati solo ed esclusivamente agli edifici esistenti, ammettendo la possibilità di ristrutturazione globale, facendo esclusione della demolizione.

Non è ammesso alcun incremento del volume, mentre si prescrive la dotazione di standard in relazione alla struttura ricettiva.

AREA D7.2

Corrisponde alla Colonia Alpina Mantovana sita in località Spiazzi.

L'area è soggetta ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04. All'interno dell'accordo saranno stabilite le modalità di intervento sugli edifici esistenti, le destinazioni d'uso ammesse, gli ambiti per i quali convenzionare l'uso pubblico, le eventuali volumetrie aggiuntive.

L'attuazione delle previsioni di PI è condizionata alla realizzazione e cessione degli standard dovuti in base alle destinazioni d'uso; il parcheggio da realizzare e cedere sul mappale 315 potrà essere scomputato dallo standard secondario. Lo stesso parcheggio dovrà essere realizzato tenendo conto delle alberature di pregio esistenti.

AREA D7.3

Trattasi di area sita nelle immediate adiacenze del Centro Storico .

In tale zona si prescrive che i volumi ammessi, che dovranno comunque discendere dalle previsioni di uno strumento urbanistico attuativo, siano direttamente relazionati agli edifici del Centro Storico.

Per tale zona si esclude categoricamente la possibilità della compensazione dei volumi, dovendosi intendere gli indici stereometrici di tabella strettamente vincolanti.

Prima della realizzazione di strutture nelle vicinanze di tale zona deve essere verificata la stabilità dei versanti trattandosi di area delimitata da terrazzi fluviali.

Tale zona è soggetta a strumento attuativo.

AREA D7.4

Trattasi dell'area e della struttura costituente l'Albergo Serena sito nella frazione Spiazzi per il quale viene ammessa la possibilità di integrazione volumetrica sino ad un massimo del 50% del volume attuale e comunque contenuto nella misura massima di 2.000 mc. da realizzarsi con altezza non superiore a quella delle strutture attuali. L'intervento è soggetto a intervento edilizio convenzionato.

Tabella indici stereometrici

ZONA "D7" ALBERGHIERA DI ESPANSIONE		A	D7
			3
Indice di edificabilità territoriale della zona	me. mq.	-----	-----
Indice di edificabilità fondiaria	me. mq.	-----	-----
Volume massimo realizzabile "ex novo"	me.	Attuale	5.000
Superficie massima del lotto	mq.	-----	-----
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	-----	-----
Numero massimo dei piani abitabili oltre al sottotetto	n°	Attuale	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	Attuale	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	Attuale	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	Attuale	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	Attuale	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	Attuale	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	<u>mq.</u> mq.	80%	80%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	20%	20%
Cavedi	--	SI	
Cortili chiusi	-..	NO	

DISPOSIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE (ZTO E)

Art. 37 ZONA "E" – RURALE

- 1) Le zone agricole inedificate o poco edificate sono delimitate nelle planimetrie di Piano e sono destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, paesaggistica, ambientale e produttiva.

Norme comuni agli interventi edilizi in zona agricola

- 2) Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della L.R. 11/2004 e s.m.i., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni (s.m.i), nonché le norme del PAT e le presenti norme tecniche operative.
- 3) Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti Norme e dalla legislazione di settore possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici destinate alla coltivazione agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.
- 4) Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta, quando prevista.
- 5) Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti secondo le indicazioni del Prontuario.
- 6) Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni prescritte per gli edifici tutelati ai sensi dell'Art. 57 e dell'Art. 59.
- 7) All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove abitazioni ad uso abitativo è istituito a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
- 8) Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui ai commi 8 e 9 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1 lettera d) punto 7 della L.R. 11/2004.
- 9) Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricole produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione nel PI: l'atto di vincolo sarà prodotto solamente per i fabbricati residenziali.
- 10) Gli edifici in zona agricola puntualmente individuati dal PI con apposita simbologia, possono modificare l'attuale destinazione d'uso che appartiene alle attività improprie in residenza, quindi compatibile con la zona agricola anche se non in possesso dei requisiti di cui all'art.43 della LR11/2004.

Art. 38 INTERVENTI NON RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA

- 1) Il PI promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:
 - mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
 - mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
 - recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita

convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;

- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante);
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale.

2) Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PI e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico-ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature.

3) Sono ammesse:

- opere di sistemazione, trasformazione e miglioramento idraulici, nonché l'inserimento di macchinari ed impianti, anche di irrigazione dei fondi e di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con le relative opere, volumi e reti tecnologiche a servizio, che siano migliorativi dell'assetto produttivo dell'attività agricola, al fine di sopperire al grave deficit della produzione primaria ed alle trasformazioni climatiche in atto;
- centrali a fonti rinnovabili di cui al D.Lgs. n.387/2003 e s.m.i., al fine di favorire la produzione ecocompatibile di energia se realizzati da aziende, società e cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- recupero di elementi ed aree degradate da un punto di vista ambientale, al fine di favorirne la conservazione e lo sviluppo;
- eliminazione di elementi vegetazionali, quali singole piante anche ornamentali, filari, siepi, boschetti, che non siano più vitali, ovvero risultino gravemente compromessi anche da un punto di vista fitosanitario e, comunque, che rappresentino pericolo per lo svolgimento di attività agricole, nonché per l'efficienza e salubrità delle coltivazioni o per la regimazione delle acque;
- manutenzione ed utilizzazione degli elementi vegetazionali esistenti;
- svolgimento di attività ed opere che siano imposte o consentite, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti di matrice comunitaria e, comunque, tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento della efficienza produttiva intesa come miglioramento fondiario, nonché delle buone condizioni agronomiche dei fondi.

4) Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, né alterare gli equilibri idraulici del suolo o incidere negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

Art. 39 STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE

1) Si considerano le strutture agricolo-produttive tutti i manufatti necessari allo svolgimento dell'attività agricola o di loro specifiche fasi come definiti dalla DGRV 3187/2007, lett. d punto 3 e smi. La loro edificazione è definita sulla base di un P.A. approvato dall'I.R.A. ai sensi degli art. 44 e 45 della L.R. 11/2004.

2) E' ammessa la costruzione di strutture agricolo produttive (con esclusione degli allevamenti intensivi) nell'ambito dell'aggregato abitativo esistente o in aderenza con quelli esistenti, comunque entro 100 ml dall'edificio considerato come centro aziendale, nel rispetto dei seguenti indici:

Annessi rustici:

- altezza massima = inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 5,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini = 10,00 ml.
- distanza da fabbricati di terzi = 20,00 m, fatte salve ulteriori prescrizioni;

Allevamenti aziendali (non intensivi):

- altezza massima = inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 5,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini = 10,00 m
- distanza da edifici residenziali di terzi = 20,00 ml
- distanza dagli edifici residenziali in proprietà = ml 10,00 qualora tra residenza e stalla non sia interposto un corpo di fabbrica non adibito né a residenza né a ricovero animali

3) La realizzazione di serre è disciplinata dall'art.44 comma 6 della LR n.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 DGR n.172/2010.

Art. 40 RICOVERI ATTREZZI

1) Per permettere la coltivazione di terreni a conduttori di fondi agricoli privi dei requisiti per ottenere il titolo di imprenditori agricolo professionali, sono ammessi modesti manufatti per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Tali manufatti dovranno realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità e potranno avere una superficie coperta massima di 20 mq, altezza massima m. 2,20 (intesa con h. max con soffitto piano e h. media con soffitto inclinato) con riferimento ad una superficie ad uso agricolo di almeno 2000 mq e le caratteristiche costruttive di cui all'art. 44, comma 5ter, della LR 11/2004. Dovranno distare m 5,00 dai confini e m 10,00 da altri fabbricati.

Art. 41 EDIFICABILITÀ RESIDENZIALE IN ZONA AGRICOLA

- 1) In questa zona è consentita l'edificazione di case di abitazione, all'interno degli aggregati abitativi esistenti sul fondo, o comunque nelle vicinanze degli edifici preesistenti, nel rispetto delle norme generali di cui all'articolo precedente.
- 2) Gli interventi di nuova costruzione devono rispettare i seguenti indici:
 - altezza massima = 7,50 m; sono ammesse altezze superiori solo in caso di necessità di adeguamento a edifici adiacenti preesistenti
 - distanza dai confini = 5,00 m;
 - distanza tra fabbricati = 10,00 m
- 3) Per gli edifici a destinazione residenziale esistenti o destinati a tale uso ammesso l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc ai sensi dell'art. 44 comma 5 Lr 11/2004 ss.mm.ii. L'ampliamento ammesso è da riferirsi alla totalità dell'edificio con riferimento al suo assetto originario; sono comunque fatte salve, in quanto prevalenti, le disposizioni regionali vigenti.
- 4) Le distanze dai ricoveri per animali di altra proprietà o dagli stessi afferenti la proprietà devono rispettare i minimi previsti dalle vigenti norme regionali in materia, come indicato dalle presenti norme.
- 5) Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia. Considerato il rilevante interesse pubblico al corretto riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di permesso di costruire e comunque ogni pratica edilizia deve essere corredata da una relazione tecnica. Questa deve attestare l'impossibilità di recupero dell'esistente date le precarie condizioni statiche ed igienico-sanitarie. In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.

Art. 42 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

- 1) Le caratteristiche delle strutture e manufatti per l'allevamento degli animali, la sussistenza del nesso funzionale tra allevamento medesimo e azienda agricola, la determinazione di allevamento "zootecnico-intensivo" sono contenuti negli Atti di Indirizzo all'art. 50 – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole approvati con DGR n° 3178 del 08/10/2004 e smi.
- 2) Per la determinazione della fascia di rispetto si fa riferimento all'Art. 92 delle presenti norme.
- 3) Tutte le strutture esistenti che optino per la volontaria definitiva dismissione totale o parziale delle attività possono ottenere possibilità di riconversione attraverso specifici accordi pubblico-privato secondo i criteri contenuti nell'Art. 10 previa verifica dello stato e delle necessità di ampliamento degli allevamenti circostanti le strutture da dismettere e da riconvertire.

Art. 43 CONCIMAIE E VASCHE DI STOCCAGGIO LIQUAMI

- 1) Le concimaie e le vasche di stoccaggio dovranno essere costituite da una platea impermeabile. Per le concimaie la platea dovrà essere delimitata con cordolo perimetrale oppure con parete di almeno 1 metro in dipendenza della consistenza del prodotto e dell'altezza del cumulo; dovrà essere collegata al pozzetto per la raccolta dei liquidi di percolazione e convogliare gli stessi in apposito bottino; la pendenza e il cordolo della pavimentazione dovranno garantire la completa raccolta nell'apposito bottino del colaticcio e delle acque di pioggia.

- 2) Le vasche dovranno essere contornate da una barriera arborea di mitigazione ambientale oppure le stesse dovranno essere interrate.
- 3) Le concimaie e le vasche di stoccaggio scoperte connesse ad allevamenti di prima e seconda classe dovranno essere poste ad una distanza minima dai fabbricati residenziali pari di 20 m e ad una distanza dai confini di proprietà determinata in base alla Tabella 2 del punto 5., dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004.
- 4) Le concimaie e le vasche di stoccaggio coperte sono soggette alle medesime distanze di cui al precedente comma, fatta salva la possibilità della loro costruzione in corrispondenza del sedime dell'allevamento aziendale.

Art. 44 MANUFATTI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

- 1) Sono definite "costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola", le costruzioni ricadenti nell'ambito del territorio agricolo, così come classificato del PI, legittimamente edificate in funzione dell'attività agricola in virtù delle previgenti disposizioni in materia di edificabilità delle zone agricole.
- 2) Il PI individua con una specifica simbologia, gli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo.
- 3) Non è consentito il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli, non più funzionali alla conduzione del fondo, se non in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, quando non sia prevista apposita schedatura puntuale nel PI o nel previgente PRG.
- 4) In relazione alla maggiore o minore rilevanza architettonico-ambientale ed al fine di consentire il recupero di strutture che altrimenti sarebbero destinati ad una lenta ma progressiva scomparsa è stato assegnato a ciascuno di essi un particolare tipo di intervento che viene riportato nella tabella sinottica seguente.
- 5) Pertanto, su ciascuna struttura, sono ammessi esclusivamente gli interventi riportati nella tabella sinottica fra quelli che seguono, precisando che il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di vincolo "non aedificandi" su terreni rurali di proprietà del richiedente alla data di adozione delle presenti norme per una superficie fondiaria corrispondente alla struttura su cui si intende intervenire. Si precisa che non sono ammessi incrementi volumetrici.
- 6) E' sempre ammessa la variazione della destinazione d'uso attuale in residenza e/o in funzione turistica.
- 7) I tipi di intervento ammessi e indicati nella tabella che segue fanno riferimento a quanto contenuto nell'Art. 22 delle presenti Norme sulla base delle seguenti corrispondenze:

- | | | |
|---|--|-----------------------|
| - | Intervento di tipo "B": Restauro propositivo | grado di protezione 3 |
| - | Intervento di tipo "C": Restauro parziale | grado di protezione 4 |
| - | Intervento di tipo "D": Ristrutturazione globale | grado di protezione 5 |
| - | Intervento di tipo "E": Recupero coperture | |

È ammesso, in sede di ristrutturazione e/o sostituzione delle coperture, un incremento di altezza sino ad un massimo di cm. 25 al fine di consentire la predisposizione e messa in opera di un elemento di collegamento perimetrale ed a condizione che la soluzione impiegata risulti compatibile con le strutture originarie.

- 8) Il cambio d'uso, indipendentemente dal volume interessato, deve rispettare le seguenti regole:
 - anche se non precisato espressamente, gli edifici per i quali si ammette il cambio d'uso devono essere volumi edilizi. Non possono essere recuperati manufatti quali tettoie o altri edi-

- fici precari che non costituiscono volume edilizio e/o urbanistico e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione;
- deve essere dimostrata la regolarità abilitativa degli edifici interessati, qualora fossero soggetti a provvedimenti legali, il recupero potrà avvenire solo alla conclusione di tali atti e alle eventuali condizioni da essi derivanti;
 - non è ammesso il cambio d'uso di eventuali volumi realizzati in applicazione della LR 14/09 e s.m.i.;
 - se in aree soggette a vincoli o tutele dovranno essere acquisiti i pareri degli Enti competenti;
 - gli interventi ammessi devono rispettare l'articolazione volumetrica e le modalità di aggregazione degli insediamenti agricoli preesistenti, con riferimento al sedime ed ai volumi degli edifici ed al loro rapporto con le aree scoperte.
 - l'intervento è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale con particolare riferimento alla sufficienza delle infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la mobilità in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento ed alla realizzazione delle opere di mitigazione o compensazione paesaggistica ed ambientale previste dal PI;
 - qualora necessario il progetto edilizio deve prevedere la ricomposizione degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo per adeguarli sotto l'aspetto tipologico paesaggistico alla architettura del luogo;
 - il riconoscimento di non funzionalità di un fabbricato comporta il divieto di richiedere, per un periodo di almeno 5 anni, il rilascio del permesso di costruire per strutture agricolo/produttive.

9) Il cambio d'uso è soggetto al rispetto delle disposizioni dell'Art. 12 delle presenti norme.

**Tabella sinottica degli interventi ammessi
nelle strutture non più funzionali alla conduzione del fondo**

Scheda n°	Interventi ammessi				
	A cambio di destinazione d'uso	B restauro propositivo	C restauro parziale	D ristrutturazione globale	E recupero coperture
1	*	*			
2	*		*		*
3	*	*			
4	*			*	
5	*		*		*
6	*			*	
7	*		*		
8	*		*		
9	*			*	
10	*		*		
11	*	*			*
12	*	*			*
13	*		*		
14	*	*			
15	*	*			
16	*		*		

Scheda n°	Interventi ammessi				
	A cambio di destinazione d'uso	B restauro propositivo	C restauro parziale	D ristrutturazione globale	E recupero coperture
17	*		*		
18	*		*		*
19 ¹	*			*	
20	*		*		
21	*			*	
22	*			*	*
23	*		*		
24	*		*		
25	*		*		
26	*		*		*
27	*		*		
28	*		*		*
29	*		*		
30	*			*	
31	*			*	
32	*	*			
33	*			*	
34	*			*	
35	*	*			
36	*			*	
37	*	*			*
38	*		*		*
39	*			*	*
40	*			*	*
41	*		*		
42	*		*		
43	*		*		
44	*	*			
45	*			*	
46	*	*			
47	*		*		
48	*	*			*
49	*		*		
50	*		*		*
51	*		*		
52	*		*		
53	*		*		
54	*		*		

¹ Per l'unità con scheda n° 19 la superficie coperta dell'unità va considerata pari a mq 111,54.

Scheda n°	Interventi ammessi				
	A cambio di destinazione d'uso	B restauro propositivo	C restauro parziale	D ristrutturazione globale	E recupero coperture
55	*		*		
56	*	*			
57	*	*			
58	*	*			*
59	*	*			
60	*	*			
61	*		*		
62	*	*			
63	*		*		
64	*		*		
65	*			*	
66	*		*		
67	*	*	*		
68	*				
69	*			*	
70	*	*			
71	*	*			
72 ²	*		*		
73	*		*		
74	*	*			
75	*	*			
76	*	*			
77	*	*			
78	*	*			
79	*	*			
80	*			*	
81	*			*	
82	*			*	
83	*			*	
84	*		*		
85	*			*	
86	*			*	
87	*			*	
88	*			*	

Art. 45 ATTIVITÀ AGRITURISTICHE

² Preso atto dello stato di conservazione del manufatto è ammessa la demolizione e ricostruzione anche in diverso sedime in applicazione dell'Art. 88 delle presenti NTO.

- 1) La possibilità di adibire ad attività agrituristiche è consentita ai richiedenti aventi titolo ai sensi della LR 28/2012 e s.m.i. nel rispetto di quanto previsto dalla Lr 11/2004 art. 44.
- 2) Le attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati, anche se realizzate con opere di adattamento del fabbricato, non comportano mutamento di destinazione d'uso.
- 3) L'area di pertinenza del fabbricato, inclusi i parcheggi, dovrà mantenere le caratteristiche di ruralità ed integrarsi nel paesaggio.
- 4) Non sono ammesse nuove costruzioni isolate dalle preesistenti da destinare ad agriturismo.

Art. 46 IMPIANTI PER ANIMALI DA AFFEZIONE, CANILI E RICOVERO DI EQUINI

- 1) Sono soggetti alle norme di cui al presente articolo i concentramenti di cani in numero superiore a 5 soggetti adulti e di gatti in numero superiore a 10 capi adulti.
- 2) Nel concetto di fabbricato per allevamento zootecnico rientrano le pensioni per piccoli, medi, grandi animali assimilando questi ultimi, di fatto, agli allevamenti zootecnici intensivi per quanto attiene la disciplina urbanistica e edificatoria. La realizzazione di strutture da utilizzare per tali finalità trova specifica disciplina nella Lr 60/93, nonché negli Atti di indirizzo di cui all'art.50 della Lr 11/04.
- 3) Le attività inerenti la cinotecnica sono esercitate da imprenditori agricoli che potranno realizzare e/o recuperare volumetrie allo scopo destinate.
- 4) Gli impianti in cui si detengono cani e gatti dovranno rispettare le vigenti normative in materia igienico sanitaria.

Art. 47 IMPIANTI ALIMENTATI DA FONTI RINNOVABILI

- 1) In recepimento della DGR 856/12 e nelle more dell'approvazione delle linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, ai sensi del DM 10 settembre 2010, i manufatti costituenti gli impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e da biomasse (digestore, vasca di caricamento delle biomasse, vasca di stoccaggio dell'effluente/concimaia), devono essere collocati ad una distanza minima dai confini di proprietà e dalle abitazioni, pari a quelle individuate nella citata DGR .

Art. 48 DISCIPLINA DEI MIGLIORAMENTI FONDIARI

- 1) Sono consentiti gli interventi di miglioramento fondiario senza asporto di materiale di risulta, purché non alterino gli equilibri idraulici del suolo o incidano negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi, sulla base di uno specifico progetto comprendente:
 - relazione geologica/idraulica, redatta da tecnici abilitati, contenente anche le motivazioni del miglioramento fondiario proposto, la indicazione delle caratteristiche geo-morfologiche del terreno,
 - le modalità di intervento per risolvere eventuali problemi di dilavamento delle scarpate e deflusso delle acque, ecc.;
 - planimetria e particolari costruttivi delle eventuali opere di consolidamento e dei terrazzamenti;
 - indicazione dei movimenti di terra necessari specificando la quantità e il tipo di materiale da apportare, e/o da asportare indicandone l'utilizzazione.

- 2) - Per gli eventuali muri di contenimento sono prescritti l'impiego di materiali/tecniche coerenti con il contesto ambientale e con la tradizione storica locale.

Art. 49 FOGNATURE

1. Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10/5/1976, n° 319 e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore delle norme regionali di attuazione, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo e il parere del Responsabile del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica dell'U.L.S.S., di adeguato sistema di smaltimento" entro un anno dall'entrata in vigore della LR.. 5/3/1985 n° 24, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna.
2. Entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici, dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Unità Socio Sanitaria.
3. Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

Art. 50 IMPIANTI SPORTIVI IN ZONA AGRICOLA

1. Ad ogni residenza, sia posta in zona agricola sia posta in una zto diversa dall'agricola ma ad essa confinante, corrisponde una certa superficie, di stretta pertinenza dell'abitazione, compresa entro un raggio di ml 100 dall'abitazione, della quale il proprietario fa un uso connesso con questa: giardino, soggiorno all'aperto, zona di giochi per bambini; superficie che legittimamente può venire sottratta all'uso produttivo del suolo.
2. Nell'ambito di detta superficie, di stretta pertinenza dell'abitazione, possono essere realizzate non rilevanti attrezzature sportive a carattere familiare quali piscine, campi da tennis e simili a condizione che tali attrezzature non rivestano la configurazione di circoli od associazioni esclusivi o di strutture aperte al pubblico." (Cfr. Circolare Regione Veneto n° 81 in data 5/12/1979 prot. n° 6836/3100).

Art. 51 ZONE PRIVE DI EDIFICABILITA'

1. In applicazione dell'articolo 7 della LR 4/2015 le aree delle cosiddette "Varianti Verdi" sono classificate come aree prive di edificabilità, anche ai fini dell'attività agricola.
2. Tali aree non possono essere comprese in perimetri di trasformazione urbanistica né direttamente, né indirettamente (localizzazione di standard urbanistici, attribuzione di diritti edificatori di qualsiasi natura ed entità, compresi quelli indiretti a titolo compensativo o perequativo).

Tabella indici stereometrici

ZONA E" AGRICOLA			
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	vedi norme	
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	-----	
Superficie minima del lotto	mq.	-----	
Superficie massima del lotto	mq.	-----	
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	-----	
Numero massimo dei piani abitabili oltre al sottotetto	n°	2	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50	
Altezza massima dei rustici		5,00	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	20,00	
Distanza minima dai confini	ml.	abitazioni 5,00	annessi rustici 10,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi nello stesso fondo rustico	ml.	10,00	
Distacco minimo tra fabbricati di fondi rustici diversi	ml.	abitazioni 10,00	annessi rustici 20,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	<u>mq.</u> mq.	10,00	
Destinazione delle superfici scoperte	<u>mq.</u> mq.	Agricoltura	
Idem a passaggi pavimentati: massimo		-----	
Cavedi	--	NO	
Cortili chiusi	--	NO	

DISPOSIZIONI PER LE AREE PUBBLICHE (ZTO F)

Art. 52 ZONE F

1. La realizzazione di tali zone può avvenire per iniziativa pubblica e/o privata convenzionata, anche attraverso l'applicazione degli strumenti compensativi e perequativi ai sensi Art. 9 Art. 12 Art. 13 delle presenti NTO.
2. Sono ammesse la realizzazione, la proprietà e la gestione di servizi, attrezzature ed impianti di interesse pubblico da parte di Privati, purché regolate da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale per regolamentarne le forme di utilizzazione e di gestione.
3. Le presenti norme non definiscono i parametri quantitativi per le zone F, come il volume, la superficie coperta, le altezze degli edifici etc., demandando la loro definizione alla fase di progetto della specifica opera pubblica.
Gli interventi relativi ad opere di interesse pubblico realizzati dall'Amministrazione Pubblica e/o da soggetti diversi saranno definiti e regolamentati da opportuno e specifico progetto, che determinerà i parametri di intervento in relazione al tipo di opera, nel rispetto della normativa vigente e di quella eventuale specifica che la riguardi.
4. In tutte le zone F è ammessa la realizzazione di un alloggio per il custode, per un volume massimo di 500 mc, qualora si ritenga necessario.
5. La dotazione di parcheggi pubblici nelle diverse zone F deve essere assicurata ed adeguata alla valenza ed alla capacità attrattiva degli impianti, delle attrezzature e dei servizi da realizzare.
6. Le **Zone F1** Aree per l'istruzione sono destinate alle strutture ed impianti per l'istruzione pubblica di ogni ordine e grado sino alle medie superiori, incluse, e i relativi servizi e strutture di supporto.
7. Le **Zone F2** Aree per attrezzature di interesse comune sono destinate alle strutture per la pubblica amministrazione, le attività civiche, culturali, sociali, religiose, di servizio pubblico e relativi servizi, etc.
E' compresa in tali zone anche la Casa Alpini "Cabrini Bresciani" sita in località Spiazzi per la quale viene ammessa la possibilità di realizzare nell'area di pertinenza della struttura impianti sportivi caratterizzati da architetture di terra, la posa in opera di gazebi amovibili, di tettoie finalizzate al riparo di automezzi, ammettendo anche la possibilità di realizzare un'abitazione per il custode con un massimo di 500 mc e volumi accessori per lo svolgimento dell'attività per un massimo di 1000 mc..
Per quanto concerne la ricettività in particolare in relazione al numero di posti letto, tenuto conto dell'altezza dei locali e del numero di servizi igienici esistenti, è ammessa nelle stanze l'utilizzazione di letti a castello fermo restando che comunque, per le attività turistico alberghiere, dovrà essere preventivamente richiesto il parere della ULSS competente per territorio.
Sono ammessi interventi diretti.
8. Le **Zone F3** Aree attrezzate a verde, gioco e sport sono destinate alla realizzazione di spazi e attrezzature per la ricreazione, il tempo libero e lo sport, parchi urbani, aree boscate pubbliche, spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e relativi servizi.
Nelle aree destinate a Zona F3 si possono realizzare costruzioni funzionali alla fruizione delle stesse, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature di supporto e di servizio, piste ciclopedonali.
Nelle aree per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 40% di quella complessiva.
9. Le **Zone F4** Aree di parcheggio sono destinate alla sosta degli autoveicoli. Le sole strutture ammesse sono quelle per il ricovero degli autoveicoli.
Nelle aree destinate a parcheggio pubblico si possono realizzare costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnolo-

giche di servizio e connessioni ciclo-pedonali.

Le aree destinate a parcheggio pubblico devono essere opportunamente dotate di filari alberati con essenze latifoglie caduche e di verde a valenza ambientale, appartenenti alla vegetazione locale.

La pavimentazione delle aree destinate a parcheggio pubblico deve essere realizzata utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendone il deflusso ed impedendone il ristagno. In ogni caso, ogni modalità di smaltimento delle acque dovrà rispettare quanto previsto dalla DGR 2948/2009.

Art. 53 OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, definite all'art.16 comma 7 e successivi del DPR380/2001 e per quanto riportato all'art.31 della LR 11/2004, sono:

a) Opere di urbanizzazione primaria:

- strade e marciapiedi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui all'art.86, comma 3 del DLgs n.259/2003;
- spazi di verde attrezzato;
- ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'insediamento edilizio.

b) Opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
(nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate);
- aree verdi di quartiere, per il gioco la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani e le aree boscate pubbliche;
- spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, compresi i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopeditoni urbani ed extraurbani, nonché gli elementi di riqualificazione urbana etc.

2. Ai fini della verifica della dotazione di standard di cui alle tabelle che seguono possono essere conteggiate le seguenti destinazioni d'uso (art. 31 della LR11/2004):

a) l'istruzione;

b) l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;

c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;

d) le attività culturali, associative e politiche;

e) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;

- f) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
 g) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;

Per spazi di parcheggi si devono intendere quelli necessari tanto alla sosta quanto alla manovra degli autoveicoli; tali spazi devono essere ubicati e conformati in maniera tale da garantire un'effettiva e completa utilizzazione.

- h) gli elementi di riqualificazione urbana;

h bis) le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.

3. Lo standard per abitante teorico è quantificato in 181,40 mc di volume residenziale lordo.

4. Quantificazione delle superfici a standard:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (art.31 comma 3a - LR 11/2004)			
	primari	secondari	totale
	mq/ab	mq/ab	
istruzione		5	5
interesse comune		5	5
parco, gioco, sport	8	2	10
parcheggio	10	0	10
totale	18	12	30
PUA residenziali	3		3
PUA residenziali oltre 30.000 mq o oltre 50.000 mc	5	5	10
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (art.31 comma 3b - LR 11/2004)			
SUPERFICIE DI ZONA	10/100	mq	
	primari	secondari	totale
parco, gioco, sport	2	3	5
parcheggio	5	0	5
totale	7	3	10
PUA direzionali oltre 30.000 mq o oltre 50.000 mc	5	5	10
DESTINAZIONI COMMERCIALI, ESERCIZI PUBBLICI, ARTIGIANATO DI SERVIZIO, DIREZIONALI (art.31 comma 3c - LR 11/2004 e LR 50/2012)			
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	100/100	mq	
	primari	secondari	totale
parco, gioco, sport	20	10	30
parcheggio	70	0	70
totale	90	10	100
DESTINAZIONI TURISTICHE (art.31 comma 3d - LR 11/2004)			
VOLUME REALIZZATO	15/100	mq	
	primari	secondari	totale
parco, gioco, sport	4	2	6
parcheggio	9	0	9
totale	13	2	15
PUA turistico-ricettivi oltre 30.000 mq o oltre 50.000 mc	5	5	10
In sede di IED, per le strutture alberghiere ed extra alberghiere di cui alla LR n.33/2002 e smi, nei casi di nuova costruzione o di ristrutturazione ed ampliamento di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare, oltre a quanto sopra riportato, almeno un posto auto per ogni camera ai sensi dell'articolo 31, comma 10, della LR 11/2004.			

DESTINAZIONI TURISTICHE ALL'APERTO (art.31 comma 3d - LR 11/2004)			
VOLUME REALIZZATO	10/100	mq	
	primari	secondari	totale
parco, gioco, sport	3	1	4
parcheggio	6	0	6
totale	9	1	10

Il conseguimento degli standard primari e secondari, di cui al presente articolo, è assicurato con la cessione di aree o vincolo di destinazione d'uso pubblico; può essere in parte assicurato anche mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

5. Dotazioni di aree per servizi nei PUA:

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) 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'articolo 46, comma 1, lettera b) della LR 11/2004.

Nel caso in cui all'interno del PUA le aree a standard secondari non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 32, comma 2 e art.37 della LR 11/2004.

La monetizzazione è riferita al costo complessivo per la loro realizzazione, calcolato come valore delle aree e delle opere che in esse devono essere realizzate.

Gli oneri monetizzati saranno impegnati ed impiegati per la realizzazione di aree a standard pubbliche che il Comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente.

Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione secondarie, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

6. Nel caso di 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.
7. La dotazione di ulteriori spazi pubblici o di uso pubblico non è dovuta per interventi sull'esistente fino alla ristrutturazione edilizia limitatamente alle parti non soggette a modifica della destinazione d'uso e qualora non comportino aumento delle unità immobiliari.
8. Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a standard pubblico rispetto a quelle realizzate in conformità ad un piano urbanistico attuativo, andranno individuate solo le ulteriori aree.
9. Il cambio di destinazione d'uso di un edificio o di una sua parte, con o senza opere a ciò preordinate, è ammesso solo a condizione che risulti assicurata la dotazione dello standard primario secondo le quantità minime prescritte dal presente articolo per le diverse destinazioni d'uso.
10. In caso di utilizzazione dell'Indice Territoriale, ogni area a standard, individuata all'interno dell'ambito di intervento dell'area a destinazione omogenea di zona, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, concorre alla determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.

In caso di utilizzazione dell'Indice Fondiario, nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, le aree destinate a standard non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.

Art. 54 PARCHEGGI -CAMPI GIOCO E VERDE PUBBLICO

1. In sede di formazione di PUA dovranno essere previste all'interno delle zone di intervento aree libere nella misura minima di cui all'Art. 53.
2. Le aree di cui sopra, dovranno insistere preferibilmente su area privata ed essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi su spazi pubblici; in alternativa potrà farsi riferimento a quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 11 della legge regionale 27/6/1985 n° 61.
3. Le nuove costruzioni e ricostruzioni residenziali, commerciali, direzionali e turistiche dovranno riservare ulteriori spazi per parcheggi nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione. Tale dotazione aggiuntiva è quella derivante dall'applicazione della L. 122/89.
4. Per i casi precedentemente elencati nonché per gli interventi di ristrutturazione che comportino cambi di destinazione d'uso e/o un aumento del numero di unità abitative, va comunque garantito almeno un posto auto per alloggio.
- 5.) Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con qualsiasi accorgimento tecnico distributivo e saranno di volta in volta subordinati al prescritto permesso di costruire da parte del Funzionario Responsabile del Servizio, previo, ove necessario, Nulla-Osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

ZONE SOGGETTE A VINCOLI VARI ED A DISCIPLINA AMBIENTALE

VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

Art. 55 VINCOLO PAESAGGISTICO D. LGS. 42/2004, ART. 142, COMMA 1, LETTERA C) CORSI D'ACQUA

1. Riguarda i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, inseriti nell'elenco contenuto nella Delibera di Consiglio Regionale del Veneto 27 giugno 2001, n. 23 e s.m.i., e sottoposti a tutela paesaggistica quali aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. .
2. Nel Comune di Caprino Veronese risultano sottoposti a tutela paesaggistica ed inseriti nell'elenco di cui alla sopra citata D.C.R. 23/2001 i corsi d'acqua così come riportati nelle planimetrie del PI.
3. Per tali corsi d'acqua vanno rispettate le seguenti prescrizioni.
4. Sono sottoposti alle disposizioni di tutela paesaggistica di cui alle Parti Terza, Quarta e Quinta del D. Lgs. n. 42/2004 i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua di cui sopra e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.
5. Particolare cura va osservata negli interventi sui manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui filari, sulla vegetazione riparia, sulle macchie boscate e sulla vegetazione caratteristica.
6. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua del presente articolo, sottoposti a tutela paesaggistica, l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia è soggetta al rispetto delle norme specifiche di cui al D.Lgs. 42/04 ed è soggetta ad Autorizzazione paesaggistica secondo quanto previsto dall'art. 142 ivi contenuto

Art. 56 VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004, ART. 142, COMMA 1, LETTERA G) - BOSCHI

1. Ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D. Lgs 42/04, i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della L.R. n. 52/78, "Legge Forestale Regionale", e dalla L.R. 05/05 e s.m.i.), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, sono aree tutelate per legge sottoposte alle disposizioni di tutela paesaggistica di cui alle Parti Terza, Quarta e Quinta del D. Lgs. n. 42/04 e su di essi è consentito di norma solo il taglio colturale, la forestazione, l'impianto di nuove colture, e altre opere conservative, sempreché autorizzate preventivamente secondo i disposti della sopraccitata L.R. n.52/78 e s.m.i. e dagli enti competenti L'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia è soggetta al rispetto delle norme specifiche di cui al D.Lgs. 42/04 ed è soggetta ad Autorizzazione paesaggistica secondo quanto previsto dall'art. 142 ivi contenuto.
2. Ai sensi dell'art. 10 della L 353/2000 le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione. Sono vietate per cinque anni, sui predet-

ti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

Art. 57 VINCOLO PAESAGGISTICO D. LGS. 42/2004, ART. 136 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

1. Riguarda aree ed immobili sottoposti a tutela paesaggistica per il loro notevole interesse pubblico a seguito di specifici Decreti emessi, negli scorsi decenni, dall'allora competente Ministero per la Pubblica Istruzione, oggi sostituito dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, e che hanno inteso tutelare particolari categorie di beni paesaggistici identificati dall'art. 136, comma 1 del D. Lgs. 42/2004 tra le quali vanno evidenziate, in quanto riferite ai provvedimenti operanti sul territorio comunale, le seguenti:
 - c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
 - d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.
2. L'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia è soggetta al rispetto delle norme specifiche di cui al D.Lgs. 42/04 ed è soggetta ad Autorizzazione paesaggistica.

Art. 58 NORME COMUNI ALLE AREE E IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA PAESAGGISTICA

1. Nelle aree tutelate per legge ex art. 142 e negli immobili ed aree di notevole interesse pubblico tutelati ex art. 136 gli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e di modifica dello stato dei luoghi fuori dai casi previsti dall'art. 149 del D. Lgs. 42/2004, sono subordinati al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, da acquisire preventivamente alla richiesta dei titoli edilizi.
2. 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 PUA, di rilascio dei titoli abilitativi, di Denuncia di Inizio Attività, di Segnalazione Criticata di Inizio Attività o altro titolo previsto dalla normativa edilizio-urbanistica vigente e/o locale..
3. Negli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica vengono attribuiti gli obiettivi di qualità paesaggistica in attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, come segue:
 - 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.
4. Quale ulteriore elemento di valutazione degli interventi negli ambiti vincolati e nelle zone limitrofe, si tracciano i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire:
 - ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente significative, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edili-

- zio e con le possibili ridestinzioni 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.
5. Negli ambiti e nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica, e in particolare nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, in coerenza con le finalità di valorizzazione e tutela della rete ecologica si deve prevedere quanto segue:
- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
 - la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle aree a ridosso dei corsi d'acqua, favorendo habitat per la fauna;
 - la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
 - la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche mediante la predisposizione di misure e azioni di valorizzazione ecologico/funzionale da attuarsi mediante perequazione ambientale ed in coerenza e concerto con enti ed istituzioni competenti (Genio Civile, Consorzio di Bonifica, etc).
6. Sull'intero ambito territoriale di tutela paesaggistica è vietata ogni attività estrattiva e di discarica nel loro complesso, fatte salve quelle autorizzate ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia che vanno in scadenza, secondo le modalità ed i tempi fissati dalle autorizzazioni rilasciate;
- ogni forma di attività di cui sopra in atto e non regolarmente autorizzata, e sospesa e le aree interessate devono ritenersi classificate "zone destinate al recupero ambientale" per le quali dovrà essere predisposto un progetto di sistemazione e recupero ambientale ad uso agricolo;
 - le aree in cui sono stati effettuati interventi relativi ad attività estrattive o di discarica, sistemazioni fondiari o bonifiche agrarie, che hanno comportato degrado o manomissione dei siti, devono ritenersi classificate "zone destinate al recupero ambientale" per le quali dovrà essere predisposto un progetto di sistemazione e recupero ambientale ad uso agricolo.

Art. 59 VINCOLO MONUMENTALE

- 1) Riguarda gli immobili definiti come beni culturali in forza di decreti ministeriali o per legge, sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi della Parte Seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, che devono essere tutelati, salvaguardati e valorizzati.
- 2) Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei beni, dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni, e di tutti elementi significativi sotto l'aspetto storico, culturale ed artistico, secondo i prevalenti orientamenti del dibattito culturale in materia di restauro e conservazione.
- 3) Qualsiasi intervento sui beni culturali dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza competente per il territorio, anche in deroga alle normative del P.I. . Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.

- 4) In assenza di specifiche indicazioni, per tali edifici sono consentiti esclusivamente interventi fino alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, o prescritto dalle autorità preposte alla tutela del vincolo, nel rispetto della legislazione vigente in materia.

Art. 60 ZONA DI VINCOLI ARCHEOLOGICI

- 1) Trattasi di zone ove sono stati rinvenuti resti di insediamenti di antica origine e reperti di vaste necropoli dell'età del bronzo.
- 2) Qualsiasi intervento previsto all'interno delle aree con probabili ritrovamenti archeologici, ad esclusione degli scavi e lavorazioni che non superino i 50 cm di profondità, è subordinato al deposito preventivo, presso la competente Soprintendenza archeologica, di tutti gli elaborati necessari all'atto abilitativo dell'intervento, dimostrandone l'avvenuto deposito.
- 3) Qualsiasi intervento rientrante nella disciplina delle opere pubbliche, da realizzarsi su qualsiasi parte del territorio comunale, è soggetto obbligatoriamente alle indagini preliminari ai sensi dell'art. 18, comma 1°, lett. d), del D.P.R. 554/99, dell'art.95 del Decreto Legislativo n°163/2006 e art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
- 4) Per la parte sita all'interno di strumenti urbanistici attuativi convenzionati antecedentemente all'adozione delle presenti norme, sono ammessi gli interventi edilizi previsti dallo strumento attuativo stesso a condizione che sia rilasciato idoneo Nulla-Osta da parte della Soprintendenza ai Beni Archeologici e Antichità competente per territorio.

Art. 61 ZONE DI VERDE PRIVATO (giardini, parchi, fabbricati, ecc.)

- 1) Trattasi di parchi, giardini o di spazi a colture ortive di cui interessa la conservazione o di fabbricati di particolare pregio.
- 2) Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
- 3) Quando è preminente la salvaguardia e valorizzazione di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale preesistente.
Per i fabbricati esistenti non soggetti all'Art. 59 ogni intervento di cui ai punti 1,2,3,4,5 dell'Art. 22 dovrà comunque garantire che il volume non superi quello preesistente.
Gli aumenti di volume sono ammessi "una tantum" esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici nella misura del 10% della volumetria esistente con un massimo di 150 mc..
- 5) Quando trattasi di ambiti su cui sono realizzati vivai di floricoltura le essenze arboree potranno avere il normale avvicendamento dovuto alla loro commercializzazione.
Per i fabbricati esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'art. 31 della legge n° 457/78.
- 6) Nell'ambito individuato in cartografia all'interno della frazione Pesina ogni intervento deve tendere alla conservazione e valorizzazione delle vecchie murature esistenti in quanto caratterizzanti il contesto.
- 7) In tali zone è sempre e comunque ammesso realizzare architetture di terra finalizzate all'arredo ed alla creazione di giardini di particolare valore. E' anche ammessa la realizzazione di tutti quei manufatti che possono comunque risultare atti a migliorare la fruibilità del luogo o connessi con la residenza ed alla quale debbono risultare pertinenziali a condizione che non comportino la costruzione di volumi fuori terra eccedenti quelli ammessi.
È vietato l'abbattimento di alberi con oltre 30 anni di età caratterizzanti il paesaggio e di alberi non autoctoni di età superiore a 50 anni.

Art. 62 ZONE DI VINCOLO FORESTALE

- 1) Il P.I recepisce dal P.A.T. le aree soggette a Vincolo a Destinazione Forestale di cui all'art 15 della L.R. n. 52/1978.
- 2) Ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D. Lgs 42/04, 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 LRV 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 secondo i disposti della sopraccitata Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 e s.m.i..
- 3) Le aree boscate sono soggette a Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 - zone boscate. Sono aree boscate quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo, destinate alla loro coltivazione e alla protezione del territorio e comprendono boschi di versante, boschi su rupi e versanti ripidi, boschi collinari, boschi lungo le valli e i corsi d'acqua, e boschi ripariali.
- 4) Nel sistema forestale e boschivo trovano applicazione anche le prescrizioni di polizia forestale.
- 5) La gestione delle aree boscate è demandata alle leggi forestali sopra riportate. 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.

Art. 63 ZONE DI VINCOLO PAESAGGISTICO – AMBITI MONTANI SOPRA I 1600 m slm

- 1) Sono beni paesaggistici sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte terza, art. 134 e smi.

Art. 64 PARCO URBANO - AMBITO DI SALVAGUARDIA RURALE

- 1) Trattasi di ambito rurale con particolare connotazione morfologica – ambientale che, ai fini dell'integrità del territorio, della salvaguardia ambientale e della fruibilità dei siti, viene sottoposto a particolare disciplina, tesa a consentire la fruibilità e godibilità degli spazi in esso contenuti. Esso è localizzato nella zona collinare posta a nord del centro abitato del Capoluogo, compresa tra il percorso dorsale che unisce le frazioni di Gaon – Rubiana, la strada di Caiar – Gaon, la strada Caprino – Lumini.
- 2) Ferma restando la proprietà privata dei terreni e dei fondi agricoli, devono essere garantite la pubblica fruibilità e godibilità dell'insieme paesistico – naturalistico degli interi ambiti.
- 3) A tal fine dovranno essere garantite, a cura dei privati, l'apertura e la percorribilità dei tracciati rurali che dovranno essere opportunamente segnalati secondo le disposizioni impartite dall'Amministrazione.
- 4) Le uniche forme di visitazione e/o attraversamento ammesse, fatta esclusione per i residenti e per i transiti connessi alle attività agricole del territorio, sono quelle pedonali, ciclabili ed equestri.
- 5) Ad ulteriore valorizzazione del territorio interessato dovranno essere previste quinte alberate di schermatura e/o scenografiche ed individuati idonei punti di sosta, ristoro ed osservazione direttamente connessi alla pubblica fruibilità dell'area e localizzati lungo i percorsi rurali.
- 6) Per quanto riguarda la realizzazione di nuove costruzioni vale quanto stabilito dall'Art. 37 con la prescrizione che, qualora l'azienda disponga di terreni al di fuori del perimetro del presente Parco è preferibile che le eventuali nuove costruzioni vengano realizzate in questi ultimi.
- 7) Sugli edifici esistenti gli interventi ammessi possono essere finalizzati anche alla realizzazione di punti di sosta, di ristoro e vendita di prodotti agricoli.
- 8) Non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi.
- 9) Sono vietati gli interventi di scavo e di miglioria fondiaria, ad esclusione di quelli resi necessa-

ri da esigenze di pubblica utilità o connessi alla sistemazione idraulica del territorio.

Gli interventi di miglioria fondiaria e i movimenti di terreno, anche se limitati ad ambiti interni a singole aziende agricole, se esulano dalla semplice aratura o comunque interessano uno strato di terreno di profondità superiore ai 50 cm. dalla superficie, sono soggetti a permesso di costruire.

In ogni caso le migliorie fondiarie sono ammesse solo se strettamente pertinenti all'attività agricola ed a condizione che non comportino alcun asporto di materiale per qualsiasi motivo e/o causa.

- 10) I muretti di sostegno sono ammessi solo sino ad un'altezza massima di cm. 80 e a condizione che siano realizzati in pietra locale di cava e/o di fiume
Tali muretti dovranno essere posizionati in modo da rispettare l'attuale morfologia del territorio valorizzandone le potenzialità produttive.
- 11) Sono prescritte la conservazione e la tutela di tutti gli elementi di rilievo ambientale, quali:
 - filari alberati, macchie arboree, siepi e vegetazione spontanea lungo gli alvei dei corsi d'acqua, lungo il tracciato dei percorsi o a marcare le linee di confine tra i poderi;
 - percorsi di immersione nel territorio rurale, dei quali non devono essere modificati il tracciato, né la pavimentazione originaria;
 - alveatura e tracciato dei corsi d'acqua.
- 12) È fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi e le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, se non per particolari e motivate esigenze di pubblica utilità e/o fito-sanitarie.
- 13) Successivamente all'abbattimento di piante ad alto fusto, sia isolate sia in filari, l'imprenditore deve procedere alla piantumazione, nell'ambito della stessa azienda, di altrettanti alberi, preferibilmente in filari disposti lungo i confini, i percorsi o i fossi o in piccole macchie boschive.
- 14) Sono ammessi lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante.
- 15) E' ammesso modificare il tipo di coltura praticata.
- 16) È prescritta la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamenti diffusi.
- 17) Sono consentite la sistemazione e la razionalizzazione della viabilità esistente, nonché l'apertura di nuovi percorsi, purché a servizio dell'attività agricola o previsti nella cartografia di PI.
Tali nuovi percorsi dovranno essere realizzati nel rispetto della partitura fondiaria attuale, con sezione di larghezza non superiore a ml. 2,50 e con fondo sterrato.
Non è ammessa in nessun caso la pavimentazione, con qualsiasi materiale, dei percorsi campestri attuali e di quelli da realizzare ex novo.
- 18) In tutto l'ambito è fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli inerenti il percorso attrezzato, i punti di osservazione, i punti di sosta e ristoro.
Tali insegne, che dovranno avere modeste dimensioni, dovranno essere posizionate esclusivamente lungo i tracciati dei percorsi e dovranno essere realizzate in legno, con scritte e figure in colori tenui.
- 19) In questi ambiti è ammessa l'attività agrituristica, a condizione che siano utilizzate strutture edilizie già esistenti, adattate anche con interventi di ristrutturazione e senza alcun aumento di volume.

Art. 65 PARCO DELLE COLLINE MORENICHE

- 1) Trattasi delle ultime propaggini dell' Anfiteatro Morenico che sono individuate ai sensi del PTRC, in esecuzione della L.R. 40/84, e del PTCP.
- 2) Sono vietate nuove costruzioni.
- 3) Sono consentiti solamente i tagli boschivi secondo le previsioni dei piani economici silvo-pastorali e/o le prescrizioni di massima di polizia forestale.
- 4) Sono consentiti per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 nel rispetto delle tipologie e dei mate-

riali del luogo.

- 5) Sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici esistenti ai sensi dell'art. Art. 39 delle presenti NTO, nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.
- 6) Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.
- 7) Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della legge 1497/39, come integrata dalla legge 431/85 è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione di beni; gli schemi tipologici per le installazioni ammesse sono definite con deliberazione della Giunta Regionale, tenuto conto della vigente legislazione regionale.
- 8) Sono consentiti i lavori di ammodernamento e sistemazione della Autostrada del Brennero
- 9) Sono consentite le opere di manutenzione per i manufatti militari storici.
- 10) E' consentita la realizzazione della viabilità a servizio dell'attività agro-silvo-pastorale.

Art. 66 **AMBITO PER L'ISTITUZIONE DEL "PARCO DEL MONTE BALDO"**

- 1) Trattasi dell'intero territorio del Monte Baldo che viene classificato dal P.T.R.C. quale ambito per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali del settore alpino e prealpino.
- 2) Sino all'approvazione della legge di costituzione del Parco del Monte Baldo nell'ambito interessato, dovranno applicarsi le seguenti norme di tutela:
 - E' vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizio dell'attività agro – silvo – pastorale e rurale, ed agli edifici esistenti. Per quanto riguarda la viabilità esistente sono consentiti interventi di manutenzione con esclusione del potenziamento delle strutture e dell'asfaltatura delle strade bianche fatto salvo quanto disposto nelle prescrizioni puntuali relative ai singoli ambiti.
 - E' vietata la riduzione a coltura dei terreni boschivi.
 - Sono vietati scavi, sbancamenti e movimenti di terreno e di mezzi suscettibili di alterare l'ambiente, fatta eccezione per quelli necessari per l'esecuzione di opere pubbliche e di sistemazione idraulica; e quelle strettamente connesse con l'attività agro – silvo – pastorale, in tali casi le autorità e i soggetti competenti dovranno comunque eseguire gli interventi mediante l'impiego di materiali, rivestimenti e metodologie costruttive, che garantiscano un corretto inserimento nell'ambiente eventualmente anche prevedendo la realizzazione di schermature e quinte arboree o terrapieni; è fatta altresì eccezione per la realizzazione di impianti per la produzione di energia alternativa, previa l'esecuzione di apposite analisi e verifiche di compatibilità ambientale.
 - E' vietata l'apertura di nuove cave e di riapertura di quelle abbandonate e dismesse.
 - Sono vietati interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque.
 - Sono vietati la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche.
 - E' vietata l'introduzione di specie animali e vegetali estranee alla biocenosi compatibili o suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose.
 - È vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile e di rifornimento dei rifugi alpini di manutenzione delle piste da sci, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti elettrici ivi collocati.
 - Non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi, o con materiali della tradizione locale, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo - pastorali e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi e agli usi agricoli e zootecnici.
 - Sono consentiti solamente i tagli boschivi secondo le previsioni dei piani economici silvo - pastorali e/o le prescrizioni di massima di polizia forestale.
 - Tra gli interventi di cui ai punti precedenti sono consentiti quelli relativi alle opere per il soddi-

sfacimento dei fabbisogni idropotabili, quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica ivi comprese anche quelle opere civili attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua come le difese di sponda, le briglie, le traverse, ecc. nonché per l'acquacoltura, l'irrigazione e lo scolo delle acque, quelli relativi alle attività agricole in atto o per il ripristino dell'attività agricola in luoghi già tradizionalmente coltivati.

- Sono ammesse la ristrutturazione degli edifici esistenti per uso ricettivo e di ristoro, nonché la sistemazione di opportuni spazi esterni di servizio, purché nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.
 - Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.
- 3) Le recinzioni devono essere realizzate esclusivamente con:
- barriere verdi di siepi;
 - legno preferibilmente in paletti rotondi;
 - reti metalliche plastificate;
 - L'altezza della zoccolatura fuori terra è limitata a cm. 10 nelle aree urbane, mentre all'esterno di queste è vietato invece ogni tipo di zoccolatura.
 - Il limite di altezza massima è di ml. 0,80 per le zone residenziali, mentre per le altre zone tale limite viene definito caso per caso in relazione agli specifici fabbisogni.
 - La sostituzione delle recinzioni esistenti deve avvenire solo nel rispetto delle presenti norme.
 - Sono consentiti gli interventi di sistemazione delle vie ferrate e dei sentieri.
 - E' consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia alternativa, previa valutazione di compatibilità ambientale.
 - Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della legge 1497/39, come integrata dalla legge 431/85 è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione di beni; gli schemi tipologici per le installazioni ammesse sono definite con deliberazione della Giunta Regionale, tenuto conto della vigente legislazione regionale.

Art. 67 PERCORSI RURALI E CULTURALI

- 1) Trattasi di percorsi di "immersione rurale" che il P.I. individua e dei quali si deve salvaguardare l'integrità e garantire la fruibilità.
- 2) Ferma restando la proprietà privata dei percorsi, dove attualmente sussiste, deve essere garantita l'apertura demaniale, commerciale e di uso pubblico a forme di visitazione pedonale, ciclabile ed equestre.
- 3) È fatto divieto di operare modifiche al tracciato e di procedere alla pavimentazione dei percorsi.
- 4) Sono ammessi esclusivamente limitati interventi di allargamento, purché funzionali al miglioramento delle condizioni di percorribilità.
- 5) Sono prescritte la conservazione e la tutela degli alberi ad alto fusto, sia singoli sia disposti a filare, delle siepi e degli arbusti disposti lungo lo sviluppo dei tracciati.
- 6) Il PI prevede la possibilità in prossimità della località Lubiara di realizzare un percorso culturale che valorizzi le "preare" esistenti con la possibilità di realizzare interventi di messa in sicurezza, restaurare i piccoli "casoti" per renderli idonei al ricovero degli attrezzi e strutturare itinerari con finalità didattiche.

Art. 68 CONI VISUALI SIGNIFICATIVI

- 1) Nelle aree ricadenti come coni visuali significativi, non può essere prevista alcuna interposizione di ostacoli di qualsiasi natura tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato, al fine di garantire la sua percezione. A tal fine sono vietate modifiche allo stato dei luoghi che alterino in modo significativo e/o impediscano le visuali anche quando consentite dalle normative relative alle classificazioni per zona, salvo la collocazione di cartelli ed insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione, salvo

- prescrizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici.
- 2) Negli ambiti di tutela dei coni visuali è sempre consentita:
 - l'attività agricola silvo - pastorale;
 - la conservazione delle aree boscate e delle specie autoctone;
 - l'attuazione di progetti di recupero e salvaguardia ambientale;
 - la manutenzione delle sedi stradali;
 - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ammessi dalle norme di zona, che non ostacolino la visuale come sopra definita.
 - 3) Sono tutelate le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone.
 - 4) Fermo restando quanto disposto dai precedenti punti la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata, mediante puntuale istruttoria e prescrizioni specifiche da parte del responsabile del procedimento e responsabile del provvedimento finale, che dia conto del rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite dal provvedimento abilitativo in esame, nonché attraverso prescrizioni relative alla messa a dimora di essenze vegetali o altre opere di mitigazione, purché non concorrano ad impedire la visuale sul contesto tutelato.

Art. 69 CONTESTO FIGURATIVO DEI COMPLESSI MONUMENTALI E DELLE VILLE VENETE

- 1) Trattasi dei complessi monumentali e delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", delle loro aree di pertinenza e del relativo contesto figurativo e dei Contesti figurativi individuati ai sensi degli art.8-9-10-94-95-96 delle NTO del PTCP;.
- 2) In tali contesti non è possibile l'installazione di nuova cartellonistica pubblicitaria; la cartellonistica pubblicitaria esistente dovrà essere rimossa.
- 3) E' prevista la sostituzione di eventuali guard-rail con altre tipologie di protezione stradale consona ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici.
- 4) All'interno dei contesti figurativi sono vietati gli smembramenti e comunque la separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno; deve essere evitata l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenuti in efficienza gli elementi di arredo storico presenti; il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

Art. 70 AREE ATTREZZATE A PICNIC

- 1) Trattasi di aree individuate nelle tavole di P.I. quali zone destinate alla realizzazione e posa in opera di attrezzature per la sosta e il ristoro (picnic).
- 2) In tali zone, pertanto, che dovranno essere acquisite al patrimonio pubblico è consentita la messa in sito di tavolozze, panchine, giochi, barbecue, comunque realizzati con materiali locali, e se in legno, verniciati al naturale, cesti per raccolta rifiuti, fontanelle, ecc..

Art. 71 RETE ECOLOGICA

- 1) Il PI recepisce la rete ecologica del PAT e la definisce a scala di maggior dettaglio, trattandosi di ambiti agricoli in cui le differenze tra i caratteri di biodiversità e la destinazione agricola dei suoli determinano anche ambiti da sottoporre a specifiche misure di valorizzazione e tutela.
- 2) Il PI individua e disciplina la rete ecologica rendendo operative le strategie di intervento per la riqualificazione del territorio e dei processi naturali che lo caratterizzano, già normati dal PAT. La tutela della natura prevista dal PI, basata sul concetto di biodiversità, punta a salvaguardare e potenziare la diversità biologica, fondamentale per la sopravvivenza degli ecosistemi.
- 3) La rete ecologica è l'elemento cardine del processo di pianificazione operativa che incremen-

tando la qualità del territorio, crea un nuovo equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato. La rete ecologica è l'insieme di ambiti territoriali dotati di elevata naturalità, che sono in connessione fra loro strutturalmente e/o funzionalmente, garantendo la continuità degli habitat e lo svolgimento delle loro funzioni che favoriscono la presenza di specie animali e vegetali sul territorio e quindi la qualità ecologica dello stesso.

- 4) In particolare, per i piani, progetti o interventi interessanti elementi del sistema ecorelazionale, lo studio per la valutazione di incidenza del PI individua le situazioni e gli ambiti di particolare sensibilità ambientale con particolare, ma non esclusivo, riferimento ad habitat e specie di cui alle Direttive 92/43/CE e 2009/147/CE.
In tali ambiti e situazioni la progettazione degli interventi deve essere corredata da adeguata documentazione naturalistico-ambientale.
- 5) Il progetto di rete ecologica previsto dal PI considera non solo gli ecosistemi, gli habitat, le specie ed i paesaggi di importanza comunitaria, ma anche quelli rilevanti alla scala locale. La creazione del progetto di rete ecologica si ispira ai principi di naturalità e biodiversità, dove il grado di naturalità rappresenta il criterio operativo di valutazione degli ecosistemi; la biodiversità viene valutata in termini di distribuzione e grado di minaccia delle specie e degli ecosistemi.
- 6) La rete ecologica è costituita dai seguenti ambiti e sub-ambiti del territorio agricolo:
 - a) Aree nucleo (Core area);
 - b) Corridoi ecologici secondari;
 - c) Aree di connessione naturalistica della collina (buffer zone);
 - d) Isole ad elevata naturalità "Stepping stones".
 - e) Ambiti naturalistici di potenziamento della rete ecologia
 - f) Ambiti di protezione e mitigazione ambientale ai margini della pianificazione urbana
- 7) In attuazione delle indicazioni strategiche del PAT, il PI persegue i seguenti obiettivi:
 - il mantenimento dell'attività agricola tradizionale e l'incentivazione di tutte le attività compatibili;
 - lo sviluppo di funzioni sia ecologiche che fruibili (greenways utilizzabili per la mobilità non motorizzata) e paesistiche (interruzione delle conurbazioni continue con salvaguardia dell'identità dei singoli nuclei, conservazione di orizzonti naturali fruibili dai diversi insediamenti, tutela degli ambiti di pertinenza degli edifici di valenza ambientale, salvaguardia degli ambiti agricoli con valenze storico-colturali);
 - la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale con sviluppo delle previsioni di rinaturazione delle cave dismesse e della generalità delle aree degradate;
 - la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale e la rinaturazione dei corsi d'acqua e delle aree delle risorgive.
- 8) Vengono posti i seguenti vincoli e prescrizioni:
 - gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, i corsi d'acqua e a delimitazione di infrastrutture lineari vanno per quanto possibile conservati; nel caso di trasformazione gli stessi dovranno essere adeguatamente compensati nella misura di 1 a 2;
 - i nuclei boscati vanno per quanto possibile conservati quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agro ecosistemi e per la conservazione del paesaggio locale;
 - nell'area nucleo sono consentite le attività che non manifestano incidenze significative negative sulla base delle risultanze di specifica Verifica di Incidenza Ambientale effettuata da professionista competente in ambito naturalistico di cui alla DGRV 3173/2006;
 - nelle isole ad elevata naturalità sono ammessi gli interventi che non manifestano incidenze significative negative sulla base delle risultanze di specifica Verifica di Incidenza Ambientale effettuata da professionista competente in ambito naturalistico di cui alla DGRV 3173/2006;

- nelle aree di trasformazione ricadenti in tratti del sistema ecorelazionale e già presenti negli strumenti della pianificazione previgente sono ammessi gli interventi previsti dagli stessi, garantendo adeguate misure di mitigazione e compensazione, sempre nel rispetto della DGRV 3173/2006
- nell'ambito di elementi del sistema ecorelazionale adiacenti al sistema infrastrutturale e insediativo, gli interventi eventualmente ammessi, dovranno garantire adeguate misure mitigative degli impatti potenziali.

Art. 72 DIRETTIVE PER IL MANTENIMENTO E LA VALORIZZAZIONE DEGLI AMBITI CARATTERIZZATI DA FLORA AUTOCTONA

1) AMBITO NATURALISTICO CIRCHI GLACIALI E CIME DI CRESTA

All'interno di tale ambito vanno inibiti, o limitati all'essenziale, tutti i rumori di origine antropica. È fatto divieto di asportare specie floristiche tipiche del paesaggio del Baldo quali: il *Golium baldense*, l'anemone *baldensis*, la primula *spectabilis* e l'aquilegia *einseleana*.

Vanno tutelate le specie forestali secondarie e/o sporadiche, necessarie alla protezione dell'habitat faunistico ed al nutrimento degli animali selvatici presenti.

È vietato il pascolo brado e la raccolta di suffrutici, deve essere inoltre opportunamente regolamentata, anche mediante segnaletica, la percorribilità dei sentieri, al fine di inibire l'abbandono del tracciato principale.

Vanno esclusi, all'interno dell'ambito la messa in opera di superfici riflettenti ed il posizionamento di cavi o fili che possano essere di disturbo o danno per gli uccelli di passo; sono inoltre da tutelare convenientemente le arene ed i punti di canto.

All'interno dell'ambito sono comunque vietati tutti quegli interventi che possano causare distruzione o danneggiamento dell'ambiente naturale.

2) AMBITO NATURALISTICO DELLA PINETA DEL MONTE BELPO

Si tratta di due nuclei boscati formati da una fustaia coetanea di pino nero, consociato in bassa percentuale con altre conifere (pino strombo, abete greco, abete rosso) e, solo in pochi casi, con latifoglie.

In conformità con il vigente Piano di riassetto dei Beni silvo-pastorali si prescrivono diradamenti selettivi con asportazione di nuclei di piante.

Al fine di aumentare la disomogeneità dei popolamenti, conseguente incremento della variabilità cromatica, è auspicabile effettuare i rinfoltimenti con latifoglie quali cerro, castagno, roverella, aceri.

E' opportuno in linea di massima inibire l'accesso ai mezzi motorizzati e si prescrive l'obbligo di attraversare la zona boscata usufruendo esclusivamente della sentieristica segnalata.

3) Quando presenti i con visuali si applica l'Art. 68 delle presenti NTO.

Art. 73 BENI PUNTUALI

1) Pozze, vasche carsiche e spurghe

E' fatto divieto di intervenire sul fondo delle vasche carsiche per la loro impermeabilizzazione, con materiali tipo cemento od altro; è fatto obbligo altresì di rimuovere eventuali scarichi reflui di superficie e di non canalizzarne di nuovi.

Di massima è esclusa la costruzione di recinzioni e va operata una accurata pulizia dei bordi con sfalcio e rimozione degli oggetti abbandonati.

E' fatto divieto di abbandonare rifiuti o altro nelle spurghe; vanno convenientemente protette ed esclusa qualsiasi edificazione per un raggio di 200 ml.

Sono consentiti tutti quegli interventi per la fruizione didattico – culturale.

2) Sorgenti e polle

E' fatto divieto di costruire qualsiasi manufatto per una distanza di 50 ml. da sorgenti e polle.

Va esclusa, sulla stessa area, qualsiasi intervento di concimazione, anche organica, del terreno e l'obbligo di allontanare le fonti di inquinamento, di qualsiasi natura, eventualmente

presenti.

3) **Sentieri**

I sentieri vanno recuperati alla percorribilità utilizzando materiali e tecniche tradizionali.

4) **Fontane – Lavatoi**

Trattasi delle fontane e lavatoi in pietra esistenti nel territorio comunale che, in considerazione del loro valore architettonico e culturale, vengono sottoposte a tutela e salvaguardia, prescrivendo il loro recupero con sistemi tradizionali.

Per qualsiasi attività edilizia e/o di trasformazione anche limitata del territorio compreso entro un raggio di ml. 20,00 dal limite delle fontane-lavatoi, si dovrà richiedere il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 74 ZONE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA

- 1) Le zone di tutela sono computabili ai fini dell'edificabilità secondo i parametri della zona cui sono sovrapposte.
- 2) Nelle zone di tutela dei corsi d'acqua è consentita la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti di depurazione, ecc. nonché le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua.
- 3) In applicazione del Regio decreto n. 523 del 25/07/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche" art. 96 (art. 168 Legge n.2248 del 20/03/1985 Allegato F), sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti: le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e il movimento di terreno a distanza del piede degli argini e loro accessori, come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di ml. 4,00 per le piantagioni e il movimento di terreno e di m. 10,00 per le fabbriche e per gli scavi. La mancanza del rispetto di tali distanze dalle opere idrauliche, si configura come reato penale, punibile ai sensi di legge.

Art. 75 ZONE DI VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE

- 1) Trattasi di zone che per le loro caratteristiche geologiche ambientali sono soggette a vincolo idrogeologico ambientale ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923 n° 3267 e della legislazione regionale in materia.
- 2) Al fine di salvaguardare la sicurezza di cose e persone e prevenire ogni alterazione della stabilità dell'ambiente fisico naturale e ridurre il rischio dei danni derivanti dal dissesto, ogni progetto che riguarda opere e manufatti che insistono su tali aree dovranno essere accompagnati da una relazione tecnica che metta in luce le misure atte a prevenire ogni pericolo o danno.
- 3) Per il rilascio di qualsiasi permesso di costruire per manufatti ricadenti all'interno di tali ambiti è previsto il preventivo parere del competente Corpo Forestale.
- 4) La normativa per gli indici stereometrici sono quelli della Z.T.O. di P.I. di appartenenza.

Art. 76 AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.

- 1) Sono le aree a rischio idrogeologico individuate dal Piano Stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino idrografico del fiume Adige redatto dall'Autorità di Bacino dell'Adige approvato con DPCM 27/04/2006 – GU 245 del 20/10/2006.
- 2) Il PI recepisce i perimetri di tali aree richiamando le disposizioni delle norme di attuazione del suddetto Piano stralcio.
- 3) Le aree in dissesto da versante delimitate nel territorio comunale sono distinte in:
 - aree di pericolo molto elevato da frana o colata detritica (P4);
 - aree di pericolo elevato da frana o colata detritica (P3);
 - aree di pericolo medio da frana o colata detritica (P2).
- 4) Le aree a pericolosità idraulica delimitate nel territorio comunale sono distinte in:
 - aree di pericolosità idraulica elevata (P3);

- aree di pericolosità idraulica media (P2);
 - aree di pericolosità idraulica moderata (P1).
- 5) Si applicano le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di attuazione del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Adige.
 - 6) Nelle aree già edificate o interessate da infrastrutture di pubblico interesse e ricomprese nella perimetrazione del P.A.I. devono essere eseguiti studi di dettaglio per valutare l'effettivo grado di pericolosità dell'area ed eventualmente dovranno essere previsti interventi di mitigazione, consolidamento e/o difesa passiva delle strutture.

Art. 77 VINCOLO SISMICO

- 1) L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 (O.P.C.M. 3519/2006).
- 2) L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, sono disciplinate dai provvedimenti statali e regionali in materia (D.M. 14/01/2008, O.P.C.M. 3274/2003, D.C.R. 67/2003 O.P.C.M. 3519/2006 E DGR 71/2008). La stima della pericolosità sismica, intesa come accelerazione massima orizzontale su suolo rigido ($V_{s30} > 800$ m/s) deve essere definita mediante un approccio "sito dipendente", con riferimento alle informazioni disponibili nel reticolo di riferimento, riportato nella tabella 1 dell'allegato B del D.M. 14 gennaio 2008.

Art. 78 COMPATIBILITÀ GEOLOGICA

- 1) Il PAT suddivide il territorio comunale in aree contraddistinte da differente grado di rischio geologico – idraulico e differente idoneità ad essere urbanizzato, per le caratteristiche geologico-tecniche e idrogeologiche-idrauliche.
Tale classificazione è da considerarsi come parte integrante del PI. Per chiarezza grafica nelle tavole del PI sono riportate solo le aree non idonee.
- 2) Nelle aree non idonee non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento. Sono comunque consentite le infrastrutture stradali e impianti tecnologici di interesse pubblico, non altrimenti ubicabili, previo puntuali elaborazioni geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.
- 3) Sono, inoltre fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia ed attività estrattive alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

VINCOLI TECNOLOGICI E FASCE DI RISPETTO

Art. 79 AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI

Comprendono : impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua.

Possono essere realizzati in tutte le zone ed aree, con l'esclusione delle aree vincolate a sede stradale, parcheggio, verde pubblico, istruzione, nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.

Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare i distacchi stabiliti dal precedente art. 12, salvo i maggiori distacchi previsti dalle disposizioni vigenti.

Art. 80 FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI E METANODOTTI

Le fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità secondo i parametri della zona cui sono sovrapposte.

fasce di rispetto degli elettrodotti

Di norma non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere, salvo quanto previsto dalle specifiche normative vigenti in materia; le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire, in relazione a quanto espresso dalla normativa nazionale e regionale, in particolare dalla D.G.R.V. n. 3407/2000 e s.m.i.. La posizione degli assi degli elettrodotti, indicata in grafia di PI, è ricavata dalla carta tecnica regionale: eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di PI si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

fasce di rispetto dei metanodotti

Il D.M. 24/11/1984 e s.m.i. stabilisce le dimensioni delle fasce di rispetto dei metanodotti presenti nel territorio comunale.

Tutti gli interventi edilizi che ricadono in prossimità di metanodotti disciplinati dal DM 24/11/1984 e s.m.i. sono soggetti alla puntuale verifica ed individuazione dell'effettiva entità della fascia di rispetto generata dal metanodotto a cura dell'ente gestore.

All'interno delle fasce di rispetto dei metanodotti si applica la specifica disciplina di zona per quanto compatibile con le disposizioni del D.M. 24/11/1984 e relativo allegato A, oltre che in conformità ai provvedimenti di costituzione di servitù di metanodotto laddove presenti.

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

Art. 81 FASCE DI RISPETTO DISCARICHE E DEPURATORI

- 1) Le discariche sono normate dal Dlgs. 36/2003 che recepisce la direttiva europea 99/31/CE. La normativa definisce anche il piano di sorveglianza e controllo con i necessari parametri chimici, chimico-fisici, idrogeologici, meteorologici e topografici da determinare periodicamente con una stabilita frequenza delle misurazioni.
- 2) Il PI individua degli impianti di depurazione autorizzati e degli impianti di trattamento rifiuti, ne definisce il perimetro e precisa i limiti all'edificazione previsti rispettivamente dal Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 3, dagli artt. 32 e 32 bis della LR. 3/2000; dall'art. 62 del D. Lgs 152/06 e dal punto 1.2 Delib. Comit. Interm. 04/02/77.

Le fasce di rispetto sono destinate alla protezione della struttura e al suo eventuale ampliamento.

Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett.

a),b),c), d) del D.P.R. 380/2001 ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio

Art. 82 ZONE DI TUTELA DELLE FONTI DI APPROVVIGIONAMENTO IDROPOTABILE

- 1) Il vincolo di rispetto delle Fonti di Approvvigionamento Idro-Potabile è costituito dalle due distinte fasce di cui all'art. 94 del D. Lgs. 3/04/2006, n.152 e s.m.i.:
 - zone di tutela assoluta, costituite da una fascia di profondità pari a 10 m. di raggio, che deve essere adeguatamente tutelata qualitativamente e quantitativamente la risorsa idropotabile ed adibite esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
 - zone di rispetto, costituite da una fascia di profondità compresa fra 10 e 200 m. di raggio.
- 2) In tali fasce, si applicano le disposizioni del D. Lgs. 3/04/2006, n.152, della legge 05/01/1994 n. 36 e del Piano di Tutela delle Acque approvato dalla Regione Veneto, in particolare sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
 - aree cimiteriali;
 - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - gestione di rifiuti;
 - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - pozzi perdenti;
 - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto.
- 3) All'interno di tali fasce vanno accuratamente evitati la realizzazione di:
 - fognature;
 - edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
 - opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio.
- 4) In caso non sia possibile evitarne la realizzazione dovranno essere rispettate le specifiche normative regionali in materia e adottando tutte le misure di cautela possibili atte ad evitare la contaminazione o il deterioramento della risorsa idrica prescritte dalla A.S.L.
- 5) Per gli insediamenti o le attività preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.
- 6) Gli ampliamenti e le sopraelevazioni non possono diminuire il distacco minimo esistente dalla fronte da cui ha origine il rispetto.

Art. 83 ZONE DI RISPETTO MILITARI

- 1) Il PI individua gli ambiti soggetti a tale vincolo per i quali si applica quanto disposto dal Decreto del Comando forze di difesa interregionale nord n. 7 del 04.01.2016 di revisione e riconferma quinquennale delle limitazioni militari inerenti il sito denominato "Deposito Munizioni Monte Bianco" (ID 6662) e successive modifiche e integrazioni.

VINCOLI IN RELAZIONE ALLE INFRASTRUTTURE

Art. 84 EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA

- 1) Nell'edificazione fuori dai centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio strada previste dal nuovo codice della strada D.Lgs. 30 aprile 1992, n° 285 e s.m.i. con particolare riguardo alle di-stanze in corrispondenza di incroci stradali.
- 2) Qualora nelle tavole di PI fosse prevista una fascia maggiore di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tale maggiore distanza.
- 3) Le distanze relative alle fasce di rispetto di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n° 285 vanno misurate a partire dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Art. 85 FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA

- 1) Comprendono le aree occupate dalle linee e dalla stazione ferroviaria esistente e sono riservate alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario.
- 2) In questa zona l'intervento spetta unicamente alle pubbliche Amministrazioni; il PI si attua attraverso IED
- 3) Per quanto riguarda gli edifici esistenti o la costruzione di nuovi edifici a lato delle linee ferroviarie esistenti, vanno rispettate le prescrizioni del D.P.R. n. 753/1980.

Art. 86 STRADE ROMANE – FASCIA DI RISPETTO

- 1) Trattasi di presenze archeologiche identificate come tracciato stradale realizzato in epoca romana.
- 2) È ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola del terreno circostante il tracciato stradale. Qualsiasi intervento previsto sul sedime stradale e/o in corrispondenza del ciglio stradale, ad esclusione degli eventuali scavi e lavorazioni che non superino i 50 cm di profondità, è subordinato al deposito preventivo, presso la competente Soprintendenza archeologica, di tutti gli elaborati necessari all'atto abilitativo dell'intervento, dimostrandone l'avvenuto deposito.

Art. 87 ZONA A PARCHEGGIO PRIVATO

- 1) Trattasi di zona destinata alla realizzazione di posti macchina privati all'aperto, a diretto servizio delle attività ricettive e di ristorazione che viene svolta all'interno delle strutture principali presenti.
- 2) La pavimentazione dovrà essere particolarmente curata, e prevedere, al fine di rispettare le caratteristiche ambientali, l'uso di materiali consoni alle tradizioni locali.

Art. 88 ZONA DI RISPETTO STRADALE

- 1) Sono aree che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali del corso dei fiumi e delle reti tecnologiche.
- 2) In tali zone è consentita la collocazione di superfici a servizio di opere di urbanizzazione (standard) che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo così come previsto da art. 25, comma 5 L.R. 61/85.
- 3) Vi sono tuttavia ammessi:
 - distributori di carburante e relativi accessori;
 - cabine di distribuzione elettrica;
 - sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
 - reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
 - recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml. 3,00.
- 4) Tali zone concorrono nel computo dei volumi edificabili nelle zone adiacenti se non diversamente classificate nelle tavole di P.I..
- 5) In ogni caso è fatto salvo il riferimento al D.P.R. 26 Aprile 1993 n° 147.
- 6) Qualora le distanze previste nelle tavole di P.I., al di fuori delle zone di espansione, non coincidessero con quelle indicate nel Decreto di cui al comma precedente, va osservata la distanza maggiore.
- 7) Per le costruzioni non oggetto di tutela ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Il piano degli interventi può altresì consentire, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.
- 8) Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o 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 si applicano le norme contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.
- 9) Lungo i margini delle strade evidenziate nella tavola di P.I. è prescritta la messa a dimora di alberature d'alto fusto, al fine di creare delle quinte scenografiche di separazione e valorizzazione degli ambiti rurali retrostanti.

Art. 89 ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

- 1) Sono zone destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.
- 2) Ai sensi del R.D. 1265/1934 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie", articolo 338, da ultimo modificato dalla L. 166/2002, nel raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale

è vietato costruire nuovi edifici.

- 3) Ai sensi del comma 5 dell'articolo 338, per dare esecuzione ad un'opera pubblica o attuazione ad un intervento urbanistico "il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi di ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.
- 4) Ai sensi del comma 7 dell'articolo 338 all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457".
- 5) L'art. 41 della Lr 11/04 stabilisce che Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del R.D. l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

Art. 90 **AMBITI DESTINATI ALLA COLTIVAZIONE DI CAVE, MINIERE ECC.**

- 1) Trattasi di ambiti disciplinati dalle norme contenute nel progetto di coltivazione di ogni singola cava così come approvato dalla Regione Veneto unitamente al progetto di sistemazione "post mortem".
- 2) Entrambi tali progetti dovranno pertanto essere osservati con particolare riferimento alla tutela ambientale.
- 3) Nelle cave utilizzate per il riciclaggio di materiali inerti è ammesso realizzare strutture da destinare alla lavorazione e commercializzazione del lavorato con particolare riferimento agli impianti tecnologici (frantoi, vagli ecc.). La superficie massima realizzabile per ciascuna delle cave individuate con la lettera C) nelle tavole di P.I. non potrà superare i mq. 3.000 con altezza massima di ml. 6,00.
- 4) Le strutture di cui al comma precedente dovranno in ogni caso essere rimosse alla cessazione dell'attività. Tale vincolo, che è "condicio sine qua non" per il rilascio delle relative permessi di costruire, dovrà risultare da apposita convenzione registrata e trascritta.

Art. 91 **ZONA CON RIPETITORI RADIOTELEVISIVI**

- 1) Trattasi di zone ove risultano installati ripetitori radiotelevisivi, nelle quali è ammessa la ricollocazione e il nuovo posizionamento di attrezzature comunque destinate alla diffusione di media in genere.

Art. 92 **FASCIA DI RISPETTO DEGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI**

- 1) L'art. 44 della legge regionale n. 11/2004, distingue tra gli allevamenti in connessione funzionale con il fondo agricolo, definiti come "strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento", e quelli privi di tale connessione funzionale, definiti come "allevamenti zootecnico-intensivi".
- 2) Gli allevamenti zootecnici intensivi e le relative fasce di rispetto riportate nelle tavole del PI hanno funzione di riferimento e devono essere verificati sia rispetto all'effettiva rispondenza dei parametri dell'allevamento, sia rispetto all'estensione della fascia di rispetto sulla base di quanto

stabilito dall'Atto di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004 aggiornato con DGR 856/2012 (allegato A) e successive modifiche e integrazioni.

- 3) In particolare, in coerenza con le norme citate, l'ampliamento di allevamenti zootecnico intensivi (incremento di capi) degli esistenti devono rispettare le distanze minime reciproche fissate:
 - dai limiti delle zone non agricole;
 - dai confini di proprietà;
 - dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate)
- 4) Le distanze minime reciproche trovano applicazione anche per gli allevamenti annoverati quali "strutture agricolo-produttive" nel caso in cui:
 - superino il carico zootecnico (peso vivo medio) previsto per la classe 1 degli allevamenti intensivi;
 - diventino intensivi dopo l'ampliamento (incremento di capi).
- 5) Le distanze dalle zone diverse da quelle agricole si applica alle zone di tipo "F" solo se destinate all'utilizzo di persone (scuole, edifici pubblici, impianti sportivi e simili) non si applicano invece alle zone artigianali o industriali.
- 6) Le distanze dai confini di proprietà devono essere rispettate con riferimento alle strutture per il ricovero degli animali, per le vasche di raccolta liquame scoperte e per le concimaie aperte..
- 7) In occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, vanno rispettate le suddette distanze reciproche qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico.
- 8) In deroga a quanto previsto al punto precedente, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un centro storico o di un insediamento esistente, nonché tutti gli interventi nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto, anche parzialmente, un centro storico o un insediamento residenziale come definito nell'allegato A alla DGR 856/2012.

PRESCRIZIONI DI VALENZA AMBIENTALE

Art. 93 CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICO - FORMALI

- 1) Le nuove costruzioni devono essere realizzate con forme regolari, nel rispetto dei caratteri insediativi tipici della tradizione locale.
- 2) Si precisa comunque che l'obbligo del rispetto degli elementi tradizionali di cui agli articoli che seguono può essere derogato nel caso di edifici con funzionali tali da richiedere tipologie non assimilabili (edifici commerciali, produttivi o simili).
- 3) 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.
Devono essere consentiti e agevolati gli interventi atti a conservare le caratteristiche degli edifici di interesse storico ed architettonico.

Art. 94 MURATURE ESTERNE

- 1) Materiali
Le murature esterne sia strutturali sia di tamponamento devono essere realizzate con materiali e tecnologie compatibili con l'ambiente e tendenti a ridurre gli inquinamenti sul territorio.
- 2) Elementi metrici
Gli spessori e le dimensioni devono essere quelli compatibili con le caratteristiche fisiche e meccaniche dei materiali e con le tecnologie costruttive usate.
In qualunque caso dimensioni e tecnologie devono garantire il rispetto delle norme igienico-sanitarie ed evitare l'inquinamento degli ambienti domestici, di lavoro e del territorio.
- 3) Finiture e colore
La finitura delle murature esterne può essere a "faccia vista" o realizzata con intonaci, purché sia previsto l'utilizzo di materiali che non rechino pregiudizio al paesaggio circostante e all'ecosistema esistente.
La finitura a "faccia vista" è ammessa per gli interventi a carattere residenziale nel rispetto delle seguenti modalità operative:
 - per murature in pietra;
 - per murature in calcestruzzo o prefabbricati in cls;
 - per le murature con paramento esterno formato da elementi di pietra razionalmente disposti, di notevole spessore, comunque sempre inseriti nel getto;
 - per murature in mattoni di cotto, o miste cotto e pietra.In tutti gli altri casi di edilizia residenziale la muratura esterna deve essere intonacata e tinteggiata.
Quando gli edifici di valenza ambientale non presentano alcuna traccia di coloritura degna di essere conservata è tuttavia obbligatorio mantenere la muratura a faccia vista, operando con stuccature a raso con l'impiego di malte di calce e polveri di marmo variamente colorate, come illustrato nel capitolo riguardante gli intonaci di cui all'allegata tavolozza colori. La protezione della muratura dovrà essere effettuata con materiali propri del restauro fra cui si consigliano i silossani oligomerici.
Sono ammessi "intonaci grezzi" o "civili con finitura ad intonachino" intonaci preconfezionati con effetto superficiale analogo, purché compatibili con le caratteristiche fisiche dei materiali della struttura portante, eseguite con malte di calce, con l'aggiunta di terre coloranti naturali; con tinteggiatura a base calce con terre minerali naturali.
Sono vietati gli intonaci plastici o quelli ottenuti con impasti di graniglia di marmo e quelli con impasti pietrificanti di cemento e materiali coloranti.

Sono vietate le finiture, quali marcapiani, stipiti di porte e finestre, ecc., in "finta pietra" (calcestruzzo).

Per quanto attiene le residenze, poste in Z.T.O. "A", le uniche tinteggiature esterne ammesse, sono quelle a calce con colori ricavati da pigmenti naturali (terre minerali naturali), o realizzate con grassello di calce e aggiunta di terre coloranti naturali.

I colori sono proposti dai richiedenti ed autorizzati dal Funzionario Responsabile del Servizio sulla base della tavolozza dei colori allegata alle presenti norme.

Nei restauri di vecchi edifici di valore architettonico devono essere usate tinteggiature date in affresco o con sistemi tradizionali, preferibilmente a base di calce e terre minerali naturali con stesura a velatura.

Sono vietate pitture cementizie o plastiche di resine acriliche pure, comunque pigmentate.

Art. 95 APERTURE

1) Per aperture si intendono tutti i vani di accesso, ventilazione ed illuminazione di spazi interni dell'edificio quali porte e finestre in genere.

2) Materiali

Le aperture ricavate nelle murature esterne e comunque visibili da spazi esterni, sia pubblici sia privati, possono essere contornate da intonaco, da elementi in cotto o da stipiti in pietra; è vietata la lavorazione a "finta pietra".

Gli stipiti emergenti dal piano della muratura devono avere uno spessore visibile non inferiore a cm. 8.

I serramenti devono essere realizzati in legno, in ferro, in P. V .C. ed in alluminio anodizzato escludendo le tinte naturali e oro.

E' vietato l'uso di vetri a specchio o bronzati.

Le chiusure ad avvolgibile, a basculanti o saliscendi sono utilizzabili solo per aperture di grande misura di accessi carrai, negozi per attività produttive, purché non ricadenti nei centri storici.

3) Elementi metrici

Le aperture devono avere preferibilmente forma rettangolare o quadrangolare.

4) Finiture e colore

Il disegno dei serramenti deve essere semplice, funzionale e razionale.

Devono essere usati colori non tossici e non inquinanti ricavati da pigmenti naturali aventi tonalità della tradizione locale e debitamente visualizzati nell'allegata tavolozza dei colori nel capitolo riguardante gli infissi.

Art. 96 SOLAI

1) Materiali

I solai e gli elementi strutturali orizzontali devono essere realizzati con materiali e tecnologie non distruttive compatibili con l'ambiente e che garantiscano il benessere climatico degli ambienti interni.

Ogni solaio deve essere isolato termicamente e acusticamente.

Nelle ristrutturazioni, nei restauri o negli ampliamenti di edifici significativi dovranno essere usati materiali aventi le stesse caratteristiche di rigidità o di elasticità di quelli esistenti.

2) Finiture e colore

Nel caso di intradossi di solai sempre visibili da spazi esterni, sia pubblici sia privati, le finiture ed il colore di essi devono essere analoghi a quelli previsti per le murature esterne.

Art. 97 VIABILITÀ

1) È vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizio dell'attività agro-silvo-pastorale e rurale, ed altri edifici esistenti. Per quanto riguarda la viabilità esistente sono con-

- sentiti interventi di manutenzione con esclusione del potenziamento delle strutture, fatto salvo quanto disposto nelle prescrizioni puntuali relative ai singoli ambiti.
- 2) Per l'eventuale realizzazione delle strade ammesse, dovranno essere utilizzati solo tracciati esistenti; nel caso ciò non fosse possibile il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni per un corretto inserimento nell'ambiente, nel rispetto del naturale andamento del terreno e della tradizionale disposizione delle colture.
 - 3) È consentito l'ammodernamento delle strade bianche con il completamento e/o realizzazione di tappeti bituminosi e opere complementari (cunette, smaltimento e regimentazione delle acque piovane mediante posa di embrici caditorie, griglie pozzi assorbenti ecc.); per tratti di particolare pendenza è ammesso solo per questi tratti l'impiego di una pavimentazione in cls, ottenuto con un impasto di cemento bianco e pietrischetto ottenuto dalla frammentazione di pietra locale, che dovrà essere opportunamente lavata, prima dell'indurimento, in modo da far emergere il colore della pietra. In ogni caso dovrà essere garantito lo smaltimento delle acque piovane in opportune canaline realizzate ai margini del tratto di strada.
 - 4) Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.
 - 5) Sono consentiti gli interventi di sistemazione dei sentieri ai sensi della L.R. 52/86.

Art. 98 COPERTURE

- 1) Attenzione particolare dovrà essere posta nella sistemazione dei tetti esistenti; in questo caso è obbligatorio il ripristino dei materiali e delle tecnologie originarie evitando alterazioni delle pendenze di origine.
- 2) **Materiali**
I manti di copertura debbono essere realizzati con tradizionali coppi in laterizio o tegole di cemento simil coppo, sono comunque ammessi manti di copertura in lastre di pietra naturale o in legno. Sono altresì consentiti altri tipi di manti.
- 3) **Elementi metrici geometrici**
Le coperture devono essere a falde inclinate, con inclinazione costante per ciascuna falda, non superiore al 35%, e con il colmo parallelo al lato lungo dell'edificio.
Può essere fatta eccezione per edifici di tipo commerciale produttivo o destinati a servizi le cui dimensioni non consentono un'ideale copertura senza ricorrere a tipi diversi. Sono fatte salve le coperture esistenti in forme diverse, le quali dovranno comunque essere oggetto di attenta valutazione nel caso di ristrutturazione globale dell'edificio su cui insistono.
Le coperture a due falde devono avere inclinazione costante e semplicità di disegno.
Sono ammesse coperture "a padiglione" e con più di due falde a condizione che abbiano pendenza costante e che non determinino linee di gronda a più livelli rispetto al suolo.
- 4) **Finiture e colore**
Le finiture ed il colore delle coperture debbono essere quelle caratteristiche dei materiali di cui è prescritto l'uso e devono integrarsi con i colori del paesaggio circostante.
- 5) Le norme contenute nel presente articolo debbono essere applicate in tutte le Z.T.O. fatta esclusione per le zone D e per quelle strutture ad esse riconducibili.

Art. 99 RISPARMIO ENERGETICO, INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI SUGLI EDIFICI

- 1) Centri storici ed aree soggette a vincolo:
nei centri storici e nelle aree soggette a vincolo paesaggistico-ambientale, al fine di contemplare il rispetto della norma energetica con la tutela dei valori paesaggistici, i pannelli solari termici e/o fotovoltaici, debbono essere installati sulle coperture inclinate e posizionati ed adagiati in parallelo alla falda di copertura ed essere realizzati con superfici scure, non riflettenti, in modo che l'impatto visivo sia minimo ed assimilabile ai lucernari.

Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici ed i loro componenti potranno essere posizionati con inclinazione ritenuta ottimale, curandone l'installazione nella parte centrale della copertura e comunque in quella meno visibile dal piano stradale sottostante. Gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno sempre essere installati all'interno della volumetria esistente.

E' fatto obbligo, in fase di richiesta autorizzativa, presentare opportune simulazioni prospettiche atte a dimostrare la compatibilità dell'elemento tecnologico con il contesto architettonico-ambientale, prevedendo idonei accorgimenti di mimetizzazione che dovranno ispirarsi a forme consolidate nella tradizione locale.

E' altresì fatto obbligo, in fase di presentazione di restauro o di ristrutturazione globale dell'edificio, identificare spazi, non visibili dall'esterno, adibiti all'alloggiamento dei macchinari degli impianti tecnologici.

- 2) Fabbricati esistenti al di fuori dai centri storici:
nei fabbricati esistenti, al fine di incentivare l'uso di fonti alternative per la produzione di energia elettrica e/o termica, in tutte le zone territoriali omogenee, ad esclusione del centro storico, è consentita l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sia sulle coperture, sempre posizionati ed adagiati in parallelo alla falda, sia come impianti a terra.
- 3) Nuove costruzioni:
per gli edifici di nuova costruzione in tutte le zone territoriali omogenee, ad esclusione del centro storico, il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo da garantire una produzione energetica di 1 kW per ciascuna unità abitativa e 5 kW per i fabbricati industriali di estensione in superficie non inferiore a 100 mq; è fatto obbligo utilizzare tutte le falde esposte a sud per la produzione dell'energia ed è consentito anche l'uso delle superfici verticali.
In assenza di specifici vincoli artistici o paesaggistici, non è previsto alcun limite, in merito all'estensione della superficie utilizzata per l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici, sia sulle coperture sia come impianti a terra.

Art. 100 APPLICAZIONE DEL PROTOCOLLO ITACA

- 1) Ai sensi e per effetto della LR 4/2007 per gli interventi di edilizia sostenibile finalizzati al contenimento del fabbisogno energetico, riconosciuti conformi alle linee guida di cui all'art.2 comma 2 della citata legge, è previsto lo scomputo dal calcolo del volume urbanistico dello spessore delle murature perimetrali degli edifici e dei volumi tecnici e di quelli necessari per la realizzazione degli impianti.
- 2) Per poter essere considerati coerenti e meritevoli di tale vantaggio volumetrico in applicazione all'allegato B della DGRV 2398/2007 e dell'allegato A della DGRV 2499/2009, tali interventi devono totalizzare un punteggio minimo complessivo di almeno +1 (più uno), relativamente alle tabelle indicanti i criteri di valutazione del contenimento del fabbisogno energetico e tale punteggio sarà da dimostrare dal progettista al momento della presentazione del progetto con dimostrazione dei conteggi salvo verifiche da parte del Responsabile del procedimento amministrativo con mezzi e incarichi adeguati con spese a carico del titolare dell'intervento edilizio presentato. Alla fine dei lavori dovrà essere prodotta una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, sottoscritta dal direttore dei lavori e dal proprietario, attestante che le opere sono state eseguite in conformità ai progetti approvati e alle dimostrazioni di calcolo sopra citate.
- 3) Per le istruzioni operative e le modalità di calcolo del bonus Piano Casa (LR 14/2009 e s.m.i.) relativamente agli interventi che fruiscono del Protocollo Itaca si fa riferimento alla DGR n. 434 del 2015 e s.m.i.

Art. 101 GRONDE

1) Materiali

Gli sporti di gronda delle falde di copertura possono essere realizzati a sbalzo o sostenuti da mensole sporgenti in misura contenuta dalle murature esterne.

Possono essere quindi 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 nella direzione della pendenza delle falde non può superare i cm. 100 rispetto alla facciata delle murature esterne o delle architravi sopra le quali è impostato.

L'estradosso delle gronde nella direzione della pendenza delle falde deve avere la stessa inclinazione delle falde stesse ed il manto di copertura deve proseguire senza soluzione di continuità dal colmo della falda alla gronda.

Lo sporto di gronda nella direzione ortogonale alla pendenza delle falde non può superare i cm. 60 rispetto alla facciata delle murature esterne o delle architravi sopra le quali è impostato.

3) Finiture e colore

è ammessa la finitura a "faccia vista" degli intradossi e delle teste delle gronde o di elementi di esse se realizzati in legno o pietra.

Art. 102 AGGETTI

1) Gli unici aggetti diversi dalle gronde consentiti sono le pensiline, i poggiali e le scale esterne, queste ultime nelle zone A solo se esplicitamente consentite.

2) Materiali

Gli aggetti possono essere realizzati a sbalzo o sostenuti da mensole sporgenti dalle murature esterne.

Possono quindi essere realizzati nello stesso materiale delle murature esterne, dei solai o con manufatti di legno, di pietra, di laterizio.

3) Elementi metrici e geometrici

Per gli aggetti a sbalzo è fissato uno sporto limite di cm. 140 rispetto alla facciata della muratura esterna o dell'architrave in cui si incastrano.

Per i parapetti di poggiali e scale esterne è prescritto un disegno semplice.

Non sono consentiti parapetti i cui elementi configurino forme bombate o comunque tridimensionali.

I parapetti debbono essere realizzati in legno e/o ferro.

Non sono consentiti poggiali in edifici significativi dal punto di vista storico ed architettonico.

Non sono consentite scale esterne (se non quelle richieste dalle norme di sicurezza) in nessuna zona del territorio comunale.

4) Finiture e colore

è ammessa la finitura a "faccia vista" degli intradossi e delle teste degli aggetti o di elementi di essi realizzati con laterizio, pietra locale, legno o metallo purché integrata nel paesaggio circostante.

La finitura degli estradossi sarà analoga a quella delle coperture nel caso di pensiline.

La finitura degli estradossi dei poggiali e delle scale esterne dovrà essere realizzata con materiale analogo a quello del scelto per la pavimentazione.

Le prescrizioni relative alla finitura dei parapetti realizzati in metallo sono le stesse prescritte per i serramenti metallici delle aperture.

Le prescrizioni relative alla finitura dei parapetti realizzati in muratura è la stessa prescritta per le murature esterne.

NORME TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA

Art. 103 DISCIPLINA TRANSITORIA DEI PROCEDIMENTI IN CORSO E DELLE VARIANTI IN CORSO D'OPERA

- 1) Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il presente PI non si applica:
 - a. alle varianti in corso d'opera dei titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data di adozione del presente PI, purché le stesse non prevedano aumento di SUL o di SUV rispetto a quanto già autorizzato e siano conformi alla disciplina urbanistica applicabile al momento del rilascio del titolo abilitativo originario;
 - b. ai Progetti di opere pubbliche, per i quali, alla data di adozione del presente PI, sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare;
 - c. agli immobili oggetto di Piani e Programmi con rilevanza urbanistica già adottati dal Consiglio Comunale e di PUA presentati in data antecedente a quella di adozione del presente PI, purché la loro approvazione intervenga definitivamente entro 120 giorni dalla data di efficacia del presente PI.
 - d. agli immobili oggetto di procedimenti edilizi (Permessi di costruire e SCIA, art. 23 DPR 380/01) in corso di procedimento alla data di adozione del presente PI, purché si concludano, nella forma prevista dall'ordinamento, entro 120 giorni dalla data di adozione del medesimo.

Art. 104 DISCIPLINA DELLA SUCCESSIONE NORMATIVA.

- 1) 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.
- 2) 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 PI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

ALLEGATO A: SERVIZI E IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE

F1) AREE PER L'ISTRUZIONE:

- 2 scuola materna
- 3 scuola elementare
- 4 scuola dell'obbligo
- 8 polo scolastico

F2) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:

- 9 chiese
- 17 centro sociale
- 27 case per anziani
- 30 farmacia
- 37 municipio
- 43 carabinieri
- 52 ufficio postale
- 63 impianti idrici
- 67 impianti depurazione
- 99 cimiteri

F3) AREE PER ATTREZZATURE PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT:

- 82 area gioco bambini
- 83 giardino pubblico di quartiere
- 84 impianti sportivi di base
- 85 impianti sportivi agonistici
- 94 aree boscate pubbliche

F4) AREE PER PARCHEGGI

- 95 aree parcheggio