

COMUNE DI VESTENANOVA  
Provincia di Verona

**P.I.**  
art. 17 L.R. 11/2004

elaborato

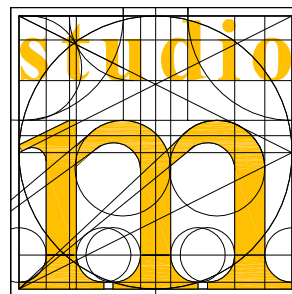
**NORME TECNICHE  
OPERATIVE**

n. progr.

**2**

**PIANO degli INTERVENTI n.3  
ADEGUAMENTO NORMATIVA ZONE PRODUTTIVE**

PROGETTAZIONE



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA  
E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

**ANDREA MANTOVANI ARCHITETTO**

COLLABORATORI  
arch. Daniel Mantovani  
pian. terr. Katia Brunelli  
arch. iunior Valentina Mantovani  
arch. Mattia Filippini

Via Valpolicella, 58 - 37029 S.Pietro in Cariano - VR  
tel 045/7702369 - 3358331493  
www.mantovanistudio.com mail: a.mantovani@awn.it  
PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it

**Comune di Vestenanova**

**Progettista**

QUADRO CONOSCITIVO

**VALENTINA MANTOVANI  
ARCHITETTO IUNIOR**

Sindaco Geometra Edo Dalla Verde

arch. Andrea Mantovani

Approvato con D.C.C. n. del

**dicembre 2018**

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art.1 – RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE**

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Vestenanova si articola in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale P.A.T.I. comprendente i Comuni di Roncà, San Giovanni Ilarione e Vestenanova, approvato con la Conferenza dei Servizi del 28/12/2010 e ratificato con D.G.R.V. n.1267 del 03/08/2011, e Piano degli Interventi (P.I.).

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

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

Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

### **Art. 2 – FINALITÀ ED EFFICACIA DEL P.I.**

Il P.I. è diretto a :

- salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale ed ambientale;
- riordinare e riqualificare la struttura insediativa del centro del capoluogo e dei centri urbani minori;
- migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali;

I contenuti del P.I. sono organizzati nei sistemi: ambientale e paesaggistico, insediativo e relazionale e per ciascun sistema vengono definite specifiche regole operative.

Il P.I. è il piano operativo che attua quanto previsto dal P.A.T.I. provvedendo a quanto definito all'articolo n.17 della L.R. 11/2004. Nel caso di discordanza prevale la norma del P.A.T.I. ed il P.I. dovrà essere oggetto di specifica variante. Il P.I. ha previsioni quinquennali, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, ad interventi con volumi puntuali, ad Accordi pubblico privato, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché alle aree con vincoli preordinati all'esproprio.

In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/2004.

Il P.I. può definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'art.9 del D.I. n. 1444 del 20 aprile 1968 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 765/1967": nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di P.U.A. planivolumetrici e nei casi di intervento disciplinati puntualmente.

Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T.I.. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art.6 della L.R. 11/2004.

### Art. 3 – ELABORATI DEL P.I.

Il Piano degli Interventi è formato dai seguenti elaborati:

- Relazione Programmatica;
- Dimensionamento Generale ( allegato alla Relazione Programmatica );
- Dimensionamento delle zone a servizi ( allegato alla Relazione Programmatica );
- Norme Tecniche Operative;
- Repertorio Normativo ( allegato alle N.T.O. );
- Parametri edilizi e di misurazione;
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Asseverazione Sismica ;
- Asseveramento di Invarianza Idraulica;
- Valutazione di Compatibilità Idraulica;
- Schede B di Centro Storico;
- Schede Attività Produttive in zona impropria confermate;
- Elaborati grafici:
  - Tavola n.1a – intero territorio comunale nord scala 1:5000;
  - Tavola n.1b – intero territorio comunale sud scala 1:5000;
  - Tavola n.2a - Capoluogo – Castelvero - Vestenavecchia scala 1:2.000;
  - Tavole n.2b - Bolca - Zovo scala 1:2.000;
- Registro dei Crediti Edilizi;
- Banca Dati Alfanumerica Vettoriale;

Il P.I. conferma gli elaborati e la normativa relativa alla protezione del Centro Storico contenuti nello strumento urbanistico precedente.

Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.I. valgono le seguenti regole:

- fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore;
- fra le indicazioni di P.I. differenti valgono quelle relative al piano più recente;
- tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- tra il testo delle Norme Tecniche Operative ed il testo del Regolamento Edilizio Comunale, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- il Repertorio Normativo prevale sugli altri elaborati;
- la Relazione ed i relativi Allegati hanno valore ricognitivo e non normativo.

Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni di cui alla tavola in scala maggiore del P.I. sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

In sede di attuazione del P.I. eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità delle previsioni pianificatorie e dei vincoli derivanti dal piano.

Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o sulle superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I..

#### **Art. 4 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il P.I.:

- suddivide in zone l'intero territorio comunale, precisando gli ambiti dell'urbanizzazione consolidata e della programmazione;
- determina i caratteri degli interventi;
- definisce le aree per spazi pubblici e/o di uso pubblico, per edifici, opere ed impianti pubblici, di uso pubblico, di interesse collettivo o sociale nonché quelle sottoposte a speciali servitù;
- individua la rete delle principali vie di comunicazione stradale nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altra attrezzatura viaria;
- recepisce e precisa i vincoli del P.A.T.I..

Il P.I. recepisce e precisa la suddivisione dell'intero territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) operata dal P.A.T.I..

L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie di progetto debbono intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

#### **Art. 5 – ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il Piano degli Interventi è attuato mediante:

- Interventi edilizi indiretti come disciplinati dalla normativa nazionale e regionale;
- Accordi pubblico/privati di cui all'articolo n. 6 della L.R.11/2004;
- interventi edilizi diretti come disciplinati dal D.P.R. 380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia" e dalla L.R. 61/1985 e s.m.i..

#### **Art. 6 – VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il P.I. attua gli obiettivi di governo del territorio con i quali si coordina il bilancio comunale. Il Responsabile del Procedimento, appositamente incaricato dal Sindaco, cura il coordinamento interno al Comune e quello con Enti ed Aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio. Annualmente o, comunque, quando richiesto dall'Amministrazione, il Responsabile del Procedimento incaricato, eventualmente coadiuvato da tecnici appositamente incaricati, produce un rapporto sullo stato della pianificazione e sugli esiti del monitoraggio dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PAT, da allegare al bilancio di previsione, nel quale:

- illustra l'attuazione del PAT, del P.I. e le sinergie con il bilancio comunale;
- aggiorna il quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute e descrive lo stato dell'ambiente;
- verifica l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture, contribuisce alla programmazione degli interventi in relazione al programma economico triennale comunale;
- controlla lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici o privati, nelle aree urbane di nuovo impianto, residenziali o produttive, o comunque definite;
- programma e seleziona gli interventi nel tempo e precisa le risorse economiche per la realizzazione delle opere; fornisce al Sindaco gli elementi per invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto a proporre progetti per evitare la decadenza delle previsioni;
- aggiorna il dimensionamento previsto nel PAT, in relazione alle previsioni del P.I. e alla loro realizzazione avvenuta;
- verifica l'integrazione con i piani ed i programmi di settore e con l'azione degli Enti ed Aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;

- aggiorna il Registro dei Crediti Edilizi (Art. 13 delle presenti norme);
- verifica l'utilizzo della SAU massima trasformabile prevista dal PAT, in conformità alle previsioni del PI;
- verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:
  - al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
  - alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
  - all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo di Vestenanova agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
  - alla realizzazione del sistema di parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
  - all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.

## Art. 7 – PIANO DI MONITORAGGIO

In riferimento all'art. 21 del PATI ed in coerenza con quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme, in fase di attuazione del PI, attraverso la redazione del Piano di Monitoraggio, dovrà essere garantito il controllo sugli impatti significativi nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi impreveduti e, quindi, adottare le opportune misure correttive. Il piano di monitoraggio è stato calibrato secondo i principi standard degli indicatori e la scelta di questi ultimi è stata finalizzata a monitorare le criticità rilevate ed in particolare quelle connesse a:

- aumento della diffusione di inquinanti in aria e acqua inevitabilmente generati dall'aumento della popolazione residente e dalla presenza di allevamenti;
- consumi di energia elettrica e metano;
- indice di antropizzazione legato alla tutela della biodiversità e all'obiettivo del minor consumo di suolo possibile;
- conteggio della SAU disponibile/residua;
- aggiornamento dell'uso del Suolo;
- effetti diretti ed indiretti generati dai fenomeni di antropizzazione.
- nella tabella vengono riepilogati gli indicatori da adottare per l'attuazione del piano di monitoraggio.

L'Amministrazione Comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere almeno ogni 5 anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano. Il P.I. tuttavia potrà ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.

Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

MATRICE	INDICATORE	MODALITA' DI ATTUAZIONE	TEMPISTICA	AUTORITA' PROPOSTA
ARIA	Emissioni di CO, PM10, Nox, CO2	Posizionamento di opportune stazioni di rilevamento degli inquinanti vicino alle	Secondo incidenza fattore	ARPAV

		fonti di pressioni più significative Verifica periodica dei bollettini di Arpav e della classificazione dei comuni	Preferibilmente annuale	ARPAV
<b>CLIMA</b>	Precipitazioni	Redazione di una relazione tecnica sulla base dei dati climatici forniti da Arpav	Biennale	Comune (fonti ARPAV)
	Temperature medie annuali			
	Indice di Thom			
<b>ACQUA</b>	Stato ambientale dei corsi d'acqua Qualità delle acque sotterranee	Analisi chimiche e biologiche dei corsi d'acqua superficiali e sotterranei.	Annuale	ARPAV, Consorzio di Bacino
		Redazione di una relazione tecnica di analisi della qualità complessiva della risorsa acqua	Biennale	Comune (fonti ARPAV)
	Percentuale di copertura della rete acquedottistica	Bilancio programmatico dell'efficienza della rete	Annuale	Gestore Rete
	Perdita della rete acquedottistica	Monitoraggio dei pozzi privati e delle vasche imhoff	Annuale	Comune
	Allacciamento alla fognatura	Redazione di un bilancio e di una relazione tecnica periodica da parte della società gestore	Annuale	Gestore Rete
	Potenzialità depurative			
	Incremento della permeabilità del suolo (superficie impermeabilizzata)	Analisi territoriali di valutazione della componente permeabile del suolo (e della componente impermeabile)	Biennale	Comune
<b>SUOLO</b>	Numero di allevamenti intensivi gravanti sulle zone residenziali	Analisi territoriali di valutazione della percentuale di popolazione interessata dagli impatti derivanti dall'attività zootecnica intensiva	Biennale	Comune (fonti USSL)
	Superficie cave/superficie comunale	Analisi territoriale di controllo dell'attività di cava e dell'incidenza percentuale sul territorio comunale	Biennale	Regione Veneto
	Variazione di Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	Analisi territoriali di controllo della trasformabilità del territorio e aggiornamento in continuo del valore di SAU	Annuale	Comune
<b>BIODIVERSITÀ</b>	Grado di efficienza dei siti naturalistici	Studi territoriali di verifica delle superfici effettivamente costituiti la rete ecologica e relazione tecnica di analisi dell'efficienza naturalistica in relazione a presenze floro/faunistiche individuate	Biennale	Comune
	Superficie destinata a corridoio ecologico			
<b>PATRIMONIO CULTURALE ARCHEOLOGICO PAESAGGISTICO</b>	Conservazione dei beni culturali, archeologici e paesaggistici	Monitorare il numero di interventi di recupero di edifici caratterizzati di recupero di edifici caratterizzati da condizioni di obsolescenza fisica e/o funzionale nei centri storici Redazione di una relazione tecnica di analisi degli eventuali interventi realizzati, con particolare attenzione agli aspetti figurativi ante e post intervento	Biennale	Comune (dati Soprintendenza)

		Redazione di una relazione tecnica di analisi del grado di manutenzione e protezione raggiunto da eventuali siti di interesse archeologico, dello stato di conservazione raggiunto dagli edifici del centro storico		
<b>INQUINAMENTO LUMINOSO</b>	Luminanza totale	Monitoraggio punti emissione luce e controllo rispetto limiti. Aggiornamento classificazione del territorio per tutela luminanza	Continuo	Comune (fonti ARPAV)
<b>INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO</b>	Popolazione esposta all'inquinamento elettromagnetico	Analisi territoriale del numero di abitanti residenti in fascia di rispetto degli elettrodotti	Biennale	Comune (dati ENTE GESTORE)
<b>RUMORE</b>	Distanza da sorgenti di rumore	Analisi territoriale del numero di abitanti residenti in prossimità di sorgenti rumorose (verifica con strumenti di misura)	Biennale	Comune
	Classe di zonizzazione acustica	Verifica dell'adeguamento della zonizzazione acustica	Quinquennale	Comune
<b>QUADRO SOCIO-ECONOMICO</b>	Popolazione – Tasso incremento demografico comunitario ed extracomunitario	Monitorare le dinamiche demografiche per individuare soluzioni abitative adeguate nei P.I. Monitorare il dimensionamento previsto dal P.A.T.I.	Biennale	Comune (dati ISTAT, CAMERA COMMERCIO)
	Popolazione – Indice di occupazione delle abitazioni	Analisi territoriale e relazione tecnica di verifica dell'andamento socio-demografico in relazione ai dati previsionali contenuti nel dimensionamento del P.A.T.		
	Produzione – Tasso di occupazione complessivo e diviso per macro settori	Analisi dati occupazionali e relazione tecnica per individuazione fabbisogni lavorativi		
	Standard – Estensione percorsi ciclopedonali	Analisi territoriale di verifica dotazione standard nei P.I.	predisposizione e P.I.	Comune
	Standard – Disponibilità di verde pubblico			
	Turismo Ricettività turistica	Analisi territoriale e verifica dotazione strutture turistiche	Biennale	Comune (dati APT)
	Turismo Arrivi/partenze			
Mobilità – Efficienza della rete stradale	Analisi livello efficienza stradale attraverso monitoraggio problematiche emerse ed interventi eseguiti	Annuale	Comune (dati PROVINCIA)	
<b>MATERIALI ED ENERGIA</b>	Energia – Distribuzione territoriale rete gas	Verifica adeguamento rete distribuzione in relazione alla dimensione territoriale dei centri abitati	Biennale	ENTE GESTORE
	Produzione rifiuti totali	Verifica quantitativi e tipologia di rifiuti prodotti	Annuale	Comune (dati CONSORZIO DI BACINO)
	Raccolta differenziata			

## **Art. 8 – INTERVENTI SOGGETTI A P.U.A.**

Il P.I. definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più P.U.A.. La formazione, l'adozione e l'approvazione del singolo P.U.A. è determinato ai sensi delle attuali leggi in materia. La eventuale determinazione degli ambiti comprende:

- la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., computando anche i servizi già previsti dal P.I. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
- le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

Gli interventi nelle aree già regolate da P.U.A. si applicano le disposizioni contenute nella convenzione sottoscritta. Se le relative convenzioni sono scadute si procede secondo quanto previsto dal comma 9 e seguenti dell'articolo 20 della L.R.11/2004

## **Art. 9 – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)**

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), in considerazione degli interventi previsti assume ai sensi della normativa nazionale e regionale contenuti ed efficacia:

- del Piano Particolareggiato (P.P.) e dei piani di lottizzazione;
- del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- del Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi;
- del Piano di Recupero;
- del Piano Ambientale;
- del Programma Integrato.

Il P.U.A. deve rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni indicate dagli elaborati di P.I., ma può prevedere rispetto al P.I. prescrizioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche, previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali modifiche non costituiscono variante al P.I..

Nell'ambito del P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all'articolo n.14 delle presenti Norme Tecniche Operative.

Il P.U.A., ai sensi dell'art.19 della L.R. 11/2004 e delle normative nazionali e regionali è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

- a) estratto delle tavole del P.A.T.I. e del P.I., nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- b) cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
- c) planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- d) verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- e) vincoli gravanti sull'area;
- f) estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- g) progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- h) individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- i) schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- j) relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- k) norme di attuazione;
- l) prontuario per la mitigazione ambientale;
- m) convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
- n) capitolato e preventivo sommario di spesa.

Il procedimento di formazione, efficacia e variante del P.U.A. è disciplinato dalla normativa nazionale e regionale.



**Art. 10 – ONERI DERIVANTI DA P.U.A. DI CUI ALL'ART 28 DELLA L. 1150/1942 L.U.**

L'esecuzione di un P.U.A. avente contenuti ed efficacia del Piano di Lottizzazione, di cui all'art.28 della L.1150/1942 "Legge Urbanistica" e s.m.i., comporta l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti oneri (art.20 della L.U.):

- cessione gratuita al Comune, nei termini stabiliti, delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

**Art. 11 – PROPOSTE DI COORDINAMENTO URBANISTICO**

Sono ammesse proposte di coordinamento urbanistico come il Piano Guida o simili che:

- 1) garantiscono l'unità formale e funzionale ed il coordinamento degli interventi;
- 2) non sono sostitutivi del P.U.A. se questo risulta necessario o prescritto dal P.I.;
- 3) possono essere attuati per stralci funzionali;
- 4) possono coinvolgere più zone omogenee.

L'ambito dell'area di intervento delle proposte di coordinamento urbanistico possono riprendere perimetri già definiti nelle tavole del P.I. o essere determinate con provvedimento di Giunta che stabilisce anche gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti e gli elaborati tecnici di progetto. La proposta di coordinamento urbanistico può intervenire su terreni ancora agricoli senza variare la classificazione e definire gli eventuali stralci funzionali e gli ambiti dei P.U.A.. La necessaria classificazione delle aree ancora agricole sarà oggetto di PI.

**Art. 12 – ACCORDI PUBBLICO/PRIVATI**

Sono ammessi Accordi pubblico/privati con rilevante interesse pubblico ai sensi dell'articolo n. 6 della L.R. 11/2004, secondo le indicazioni dell'art.16 delle Norme Tecniche del P.A.T.I., finalizzati alle trasformazioni urbanistico-edilizie del territorio comunale.

Gli ambiti degli Accordi pubblico/privato sono puntualmente individuati sul territorio dai P.I. e le modalità di attuazione, i parametri dimensionali, le destinazioni d'uso e l'operatività avvengono secondo quanto sottoscritto dai privati proponenti nell'Accordo, con le prescrizioni contenute nello stesso nelle eventuali schede progetto e nelle note del Repertorio Normativo.

Il P.I. individua e recepisce come parte integrante i seguenti Accordi tra soggetti pubblico/privato finalizzati al perseguimento di interessi pubblici attraverso interventi di trasformazione urbanistica:

P.I. n. 1	P.I. n. 2
1 - Sig. Baldo Andrea	7 - Zoccante Lino
2 - Sig. Policante Loris	8 - Kuchler Maximilian
3 - Ditta Lessinia Legnami	9 - Pozzer Benedetti
4 - Ditta Officina Gaiga	
5 - Ditta Caseificio Elda	
6 - Ditta Edil Art	

*Le trasformazioni contenute negli Accordi decadono se non vengono rispettati gli impegni assunti e le modalità concordate nella sottoscrizione.*

Gli interventi di trasformazione previsti dagli Accordi devono rispettare le indicazioni contenute nello studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica. L'attuazione delle proposte possono essere oggetto di modeste variazioni in fase esecutiva senza costituire variante al P.I..

## **Art. 13 – PEREQUAZIONE E CREDITO EDILIZIO**

Il P.I. conferma a seconda della organizzazione e delle destinazioni urbanistiche del territorio le modalità attuative quali:

### **Perequazione Urbanistica**

La perequazione urbanistica persegue l'equa ripartizione dei diritti edificatori, riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri, derivanti dalle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessate dagli interventi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.

Il P.I. attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, art.6 L.R. n.11/2004, che possono tradursi nella redazione e realizzazione di un P.U.A., eventualmente anche per comparti attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.

Il P.U.A. perequato:

- definisce le aree, l'organizzazione urbanistica, quella infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo i contenuti e l'efficacia di piano di cui all'art.19 della L.R. n. 11/2004;
- individua le aree a concentrazione edilizia e quelle di cessione a titolo gratuito (standard e viabilità pubblica) senza pregiudizio dei diritti di terzi e in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, indica la convenzione pubblica intesa come opere e/o immobili da cedere al Comune, senza corrispettivo in denaro, a seguito della trasformazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti assoggettati a P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. n. 11/2004.

Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree, in coerenza con il P.A.T.I., dove realizzare interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, invitando proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento e scegliendo quella più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ambientale, propri del P.A.T.I., nelle forme e nei modi previsti dall'art.6 della L.R. n.11/2004.

La formulazione delle proposte, di cui al comma precedente, deve soddisfare gli indirizzi generali ed i criteri per gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art.6 della L.R. n.11/2004, che l'amministrazione Comunale ha adottato con D.C.C. n.15 del 27/05/2011.

### **Credito Edilizio**

Il Credito Edilizio consiste nel riconoscimento di una quantità volumetrica in seguito a:

- demolizione di opere incongrue;
- l'eliminazione di elementi di degrado;
- la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;
- la compensazione urbanistica di cui all'art.37 della L.R. n.11/2004.

Il P.I. può individuare ulteriori opere ed interventi che determinano il Credito Edilizio, oltre a quelli già individuati dal P.A.T.I..

Il P.I. disciplina gli interventi di cui al punto iniziale ed individua gli ambiti in cui il Credito Edilizio è esigibile, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere. Il Credito Edilizio non è riconosciuto per le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi; sono fatti salvi i casi in cui tali opere sono state oggetto di sanatoria secondo la normativa vigente. Il Credito Edilizio si concretizza ad opera del soggetto avente titolo nel rispetto delle presenti norme e della normativa vigente senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'esigibilità del Credito Edilizio deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, o l'integrazione-adeguamento di quelle

esistenti, dimensionate sull'intervento nel suo complesso, secondo quanto previsto dalle presenti norme e dalla normativa vigente. Nel caso in cui non sia possibile utilizzare il Credito Edilizio in un solo ambito, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal P.I. a tale scopo. I criteri per la determinazione del valore da attribuire al Credito Edilizio sono definiti con specifico atto di indirizzo del Consiglio Comunale.

Il Credito Edilizio è liberamente commerciabile all'interno del territorio comunale ai sensi dell'art.36, comma 4 della L.R. n.11/2004.

Il Credito Edilizio è certificato da specifico provvedimento amministrativo (DCC, DGC, determinazione del Responsabile del Procedimento).

Il Credito Edilizio è annotato nel Registro dei Crediti Edilizi ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della L.R. n.11/2004 a cura del Responsabile del Procedimento.

Il Registro dei Crediti Edilizi costituisce parte integrante del P.I. in riferimento all'art.17 L.R. n.11/2004.

Il Credito Edilizio acquista efficacia con l'attuazione delle azioni di cui al punto 1) del presente articolo e viene iscritto nel Registro dei Crediti Edilizi, ad eccezione del caso in cui lo stesso credito venga utilizzato all'interno del medesimo procedimento autorizzativo.

#### **Art.14 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite all'art. 16 comma 7 e successivi del D.P.R. 380/2001 e per quanto riportato all'art. 31 dalla L.R. 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 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 gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo pedonali urbani ed extraurbani, nonché gli elementi di riqualificazione urbana etc..

Tutti gli interventi ad eccezione di quelli diretti, devono soddisfare gli standard urbanistici di legge in relazione alla destinazione d'uso come riportato nelle tabelle seguenti.

Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc di volume residenziale lordo.  
La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari (punti 1 e 2) può essere ridefinita dall'Amministrazione comunale in relazione al tipo di intervento, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca ed alle esigenze espresse dalla collettività.

STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
<b>Art. 31 comma 3a LR n.11/2004</b>	30 mq/abitante teorico
1) Standard urbanistici primari	10 mq/abitante teorico
2) Standard urbanistici secondari	20 mq/abitante teorico
<b>Art. 31 comma 2e LR n.11/2004</b>	
PUA di aree di nuova formazione con destinazione residenziale	<b>3 mq/ab. teorico</b> di aree a parco, gioco e sport aggiuntivi agli standard urbanistici 1e 2. <b>minimo 5mq/ab. teorico</b> di aree a parcheggio.
<b>Art. 32 comma 4 LR n.11/2004</b>	
PUA con destinazione residenziale > 3 ha oppure PUA > 50.000 mc	<b>10 mq/abitante</b> di standard aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2) fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR n.11/2004

STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI	
<b>Art. 31 comma 3b LR n.11/2004</b>	
Industria ed artigianato	<b>10mq /100mq</b> superficie delle singole zone
<b>Art. 31 comma 3c LR n.11/2004</b>	
Commercio e direzionale	<b>100mq /100mq</b> superficie lorda di pavimento e quanto previsto all'art. 21 della L.R. 50/2012 per le attività commerciali
<b>Art. 31 comma 3d LR n.11/2004</b>	
Turismo	<b>15mq /100mc</b>
Nel caso di insediamenti all'aperto	<b>100mq /100mq</b>
<b>Art. 32 comma 4 LR n.11/2004</b>	
PUA con destinazione direzionale > 3 ha oppure PUA con destinazione direzionale > 50.000 mc	<b>10 mq/abitante</b> di standard aggiuntivi fatto salvo quanto previsto all'art. 32 comma 2 LR n.11/2004
<b>Art. 31 comma 10 LR n.11/2004</b>	
Per nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere	<b>Almeno un posto auto per ogni camera</b>
Per ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture <b>almeno un posto auto per ogni camera</b> esistenti che comportino aumento del numero di posti letto.	

Il conseguimento degli standard è assicurato con la cessione di aree o vincoli di destinazione d'uso pubblico; può essere in parte assicurato anche mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è garantita e regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle presenti norme. Il valore delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

Regole sulla dotazione di aree per servizi all'interno dei Piani Urbanistici Attuativi:

a) nel caso in cui all'interno del P.U.A. le aree a standard non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 32 comma 2 ed articolo 37 della L.R. 11/2004;

b) la monetizzazione è riferita al valore delle aree e delle opere che devono essere realizzate. Gli oneri monetizzati saranno impegnati ed impiegati per l'acquisizione di aree a standard pubbliche che il Comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente;

c) i P.U.A., relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria salvo quanto previsto al punto a) e d);

d) nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione secondaria, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente ai sensi del comma 5 dell'articolo 32 della L.R. 11/2004.

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.

In caso di utilizzazione dell'Indice Territoriale, ogni area a standard, individuata all'interno dell'ambito di intervento soggetto 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 un Piano Urbanistico Attuativo, le aree destinate a standard non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.

Il P.I. assume gli standard urbanistici, di cui al presente articolo, come valore minimo e non ne prevede alcuna ripartizione percentuale o numerica tra le diverse specificità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per puntare alla realizzazione di standard legati alle reali necessità territoriali, alle esigenze della collettività ed alla dimensione reale degli insediamenti urbani, che siano anche migliorativi della qualità degli spazi urbani, della loro fruibilità e della qualità di vita che ne consegue.

## **Art. 15 – IDONEITA' EDIFICATORIA DEI TERRENI E COMPATIBILITA' IDRAULICA**

L'idoneità dei terreni è soggetta al rispetto delle prescrizioni di cui all'art 7.2 del P.A.T.I., in relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente idoneità edificatoria operata dalla Tavola n. 3 "Carta delle Fragilità" del P.A.T.I..

Gli interventi di trasformazione ammessi dal P.I. devono essere conformi alle prescrizioni elaborate nello studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T.I. in riferimento alla nota del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta prot. n. 1815 del 18.03.2009 e parere genio Civile n.184962 del 03.04.2009 e sotto riportate:

- per tutte le aree soggette a trasformazione, dovranno essere preventivamente sottoposte all'approvazione del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta gli elaborati tecnici esecutivi col dimensionamento e i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica; al riguardo il

volume specifico calcolato per la mitigazione dei carichi idraulici prodotti dalle nuove urbanizzazioni di tipo residenziale è pari a 470 mc/ettaro mentre per il produttivo è pari a 639 mc/ettaro;

- relativamente alle aree soggette a trasformazione urbanistica e ricadenti nell'ambito delle aree segnalate critiche dal punto di vista idraulico, dovrà essere prodotta una accurata analisi idraulica finalizzata alla valutazione delle potenzialità ricettive dell'eventuale corso d'acqua interessato;

- qualora si prevedano bacini di laminazione con percolazione in falde del volume invasato, il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondata su uno specifico studio geologico, anche in relazione alle massime escursioni del livello freatico;

- tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti diametro 200 mm alloggiate sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie;

- nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste, infatti, svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si ritroveranno quindi già invase nella fase di massima portata della piena;

- stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera in fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere collocate essenze arbustive e/o arboree ad una distanza inferiore a m.6,00, salvo specifiche autorizzazioni;

Gli interventi di trasformazione ammessi dal P.I. devono altresì rispettare quanto previsto dal Studio di Compatibilità Idraulica di cui al parere n.257053 del 16.06.2014.

#### **Art. 16 – PERMESSI RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL P.I.**

L'entrata in vigore del Piano degli Interventi e delle relative varianti comporta la decadenza delle concessioni a lottizzare in contrasto con lo strumento. Comporta altresì la decadenza dei Permessi a Costruire in contrasto con lo strumento urbanistico, 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 va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

#### **Art. 17 – POTERI IN DEROGA**

Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente ufficio tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

## **TITOLO II – VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, FASCE DI RISPETTO**

I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definita dalle leggi e dagli strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. e devono essere recepiti.

### **Art. 18 – VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE R.D.L. n.3267 del 30.12.1923**

Si riferisce ad aree vincolate ai sensi del R.D.L. 3267/23 e della L.R. 52/78.

Ai sensi di quanto indicato nelle specifiche di alla D.G.R. n.3811/2009, la perimetrazione del vincolo idrogeologico andrà verificato puntualmente sulla base della documentazione catastale allegata agli atti di imposizione del vincolo.

Nell'ambito della stessa zona urbanistica, le aree sottoposte ai vincoli di cui al precedente articolo, sono computabili ai fini dell'edificabilità nei lotti adiacenti non sottoposti a vincolo, secondo gli indici stessi.

Sono prescritte, inoltre, specifiche indagini geologiche preventive, da allegarsi alla domanda di Permesso di Costruzione, nelle aree a Vincolo Forestale Idrogeologico .

### **Art. 19 – VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. n.42/2004, art. 136 e 142 lett. c**

Il P.I. individua i seguenti vincoli paesaggistici:

- aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 art. 136, D.C.R. 06 novembre 1981 n. 316 e D.M. 5 luglio 1971
- fiumi torrenti e corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art.142 lett. c.

Si riporta di seguito l'elenco dei corsi d'acqua vincolati ;

Torrente Alpone e Valli Urle; Rio Castilvero, o di Costa Mussa, Vallescura e Valle Sponde, Rio Moretti, Valle Cengia, Valle Spazzacamini; Valle dei Molini o Valle di Vestena o Valle di Castilvero; Val Cavicchia; Val di Pescarola, Valle dei Bigoli, Valle Vicentina; Valle delle Lore; Valle Massanghelle; Valle di Giacomazzo; Valle Ghiri; Valle del Fiume; Valle Nera; Rio Corniola o Valle Scogli.

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

Negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico vengono attribuiti gli obiettivi di qualità paesaggistica in attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, come segue:

- il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costruttivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- la scelta delle tipologie edilizie 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;
- ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico-edilizio e con le possibili nuove destinazioni funzionali;

- mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico-edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.);
- mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
- uso di materiali e di colori tradizionali;
- tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

Al fine di garantire l'attuale assetto paesaggistico, in tali ambiti sono da evitare opere e movimenti di terra che inducano modificazioni in modo significativo, di realizzare ogni opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti. I progetti di trasformazione territoriale con occupazione di nuovo suolo devono prevedere quanto segue:

- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- il potenziamento di connessioni ecologiche terrestri.

#### **Art. 20 – VINCOLO DESTINAZIONE FORESTALE L.R. 52/1978**

L'estensione delle aree boschive esistenti può essere ulteriormente incrementata; la riduzione di superficie boscata è regolamentata dalla normativa statale e regionale, comprese le misure di compensazione, qualora dovute secondo quanto previsto L.R. n. 52/1978 e successive modifiche. Nella superficie relativa ai boschi è compresa anche quella relativa alle neoformazioni. Queste ultime, qualora rispondano ai parametri dimensionali previsti dalla L.R. n. 52/1978, sono considerate bosco e come tali soggiacciono alla normativa in vigore (L.R. n. 52/1978 e successive modifiche e integrazioni, Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale, R.D. n. 3267/1926) per quanto attiene la loro gestione ed utilizzazione.

La Regione del Veneto aggiornerà periodicamente la Carta Forestale anche sulla base di segnalazioni da parte dei Comuni, includendo anche le aree ad evoluzione naturale classificabili come boschi.

#### **Art. 21 – VINCOLO SISMICO “ ZONA 2 “- OPCM. n.3519/2006 E S.M.I.**

L'intero territorio comunale è classificato come zona 2 ai sensi della O.P.C.M.3519/2006 e successive modifiche.

Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.C.R. 67/2003 e D.G.R. 71/2008.

#### **Art. 22 – AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA IN RIFERIMENTO AL P.A.I.**

Il P.I. riporta le aree a pericolosità idraulica così come sono state classificate dal P.A.I., ed individuate dal P.A.T.I. e per le quali si applica la specifica normativa di riferimento.

Il P.A.I. suddivide le aree esondabili o a pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 183/1989 e successive modifiche ed integrazioni in : 1- moderata, 2 – media, 3 – elevata, 4 – molto elevata.

La pericolosità idraulica ed il rischio idraulico delle aree esondabili sono stati definiti dall'Autorità di Bacino Nazionale dell'Adige, di cui alle Leggi: 267/1998, 226/1999, 365/2000, D.P.C.M. 29/09/1998, 183/1989 e successive modifiche ed integrazioni e vengono continuamente aggiornate.



**Art. 23 – IDROGRAFIA PUBBLICA / SERVITU' IDRAULICA – R.D. 368 e 523 /1904**

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904.

La fascia di rispetto idraulico è da intendersi della larghezza di ml.10,0 a partire dal ciglio della scarpata o unghia arginale esterna dal corso d'acqua pubblico.

Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini edificatori secondo le zone di appartenenza. Gli interventi sui fabbricati esistenti legittimati dovranno ottenere preventiva autorizzazione idraulica dagli enti competenti o potranno essere altresì oggetto di Credito Edilizio.

**Art. 24 – IDROGRAFIA / ZONE DI TUTELA – art. 41 lett. g L.R. 11/2004**

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui all'art. 23 delle N.T.O., il P.I. identifica lungo i corsi d'acqua di pregio ambientale una fascia di tutela pari a ml.30,0 all'interno delle quali devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- nel sistema di ATO con caratteri dominanti del Sistema Ambientale e Paesaggistico non sono consentite nuove edificazioni;
- nel sistema di ATO con i caratteri del Sistema Insediativo a carattere residenziale e culturale sono consentiti unicamente ampliamenti, riordino e riqualificazione dell'edificazione esistente, nel rispetto delle distanze fissate dall'articolo 23, previo analisi geologiche che dimostrino l'idoneità dei terreni, gli edifici degradati ed incongrui possono essere oggetto di Credito Edilizio.
- le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;
- deve essere conservato il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi alle rive.

Si richiamano inoltre le disposizioni inerenti i corsi d'acqua principali contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T.I..

**Art. 25 – VIABILITA' PRINCIPALE / FASCE DI RISPETTO – D. Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992**

Ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992 “Nuovo Codice della Strada” e D.P.R. n. 495/1992 “Regolamento d'esecuzione e di attuazione” sono definite, esternamente al confine stradale calcolate dal limite catastale di proprietà, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione.

Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano alle opere preesistenti. La realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.

Per le categorie di strade e per i casi specifici in cui non siano stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni di cui al Regolamento Edilizio Comunale.

La mancanza di tratti di viabilità o l'assenza di fasce di rispetto stradale per strade esistenti o la loro errata rappresentazione non esime dall'applicazione delle presenti norme. Potranno essere inseriti nuovi tratti stradali esistenti con le relative fasce di rispetto senza che questo faccia variante al PI. L'adeguamento dello strumento urbanistico alle modifiche conseguenti alla classificazione della struttura stradale comunale non è soggetta a variante al PI.

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n° 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri) (art. 2 del D.Lgs. n° 285/92 – Nuovo Codice della Strada)							
POSIZIONE	OPERE	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane e Principali	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Fuori dai centri abitati (art. 26 del DPR n° 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60	40	30			20 10 se vicinali
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I. sia INTERVENTO DIRETTO che previo P.U.A.	30	20	10			-
	Nuovi canali, fossi ed con escavazioni lateralmente alle strade	Non inferiore alla profondità con il minimo di ml. 3					Non inferiore alla profondità con il minimo di ml. 3
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5	5	3			-
Fuori dai centri abitati (art. 26 del DPR n° 495/92)	Alberi da impiantare lateralmente alle strade	Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6					Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6
	Siepi vive anche stagionali alte sino a ml. 1 e siepi morte alte sino a ml. 1 realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o su cordoli e muretti sino a cm. 30)		1				1
	Siepi vive, piantagioni e siepi morte più di ml. 1 o realizzate su cordoli e muretti alti più di cm 30		3				1
PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n° 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri) (art. 2 del D.Lgs. n° 285/92 – Nuovo Codice della Strada)							
POSIZIONE	OPERE	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane e Principali	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Nei centri abitati (art. 28 del DPR n° 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	30			20	-	-
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada, in assenza di P.I. vigente	30			20	20	10
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3			2	-	-

Fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal Piano degli Interventi (PI) sussiste una fascia di rispetto sulla quale gravano specifici vincoli di distanza dal confine stradale, da rispettare:

a) nella realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti fronteggianti le strade;

b) nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza;

c) nell'impianto di alberi, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.;

d) nella realizzazione di siepi vive, a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul terreno, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore ad 1 m.. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a m. 1 in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm. 30 dal suolo;

e) nella realizzazione di siepi vive o piantagioni di altezza superiore a m. 1 sul terreno, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore a ml. 3.

f) nell'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, per i quali valgono i vincoli di cui alle lettere d) ed e);

g) nell'aprire canali, fossi o per qualsiasi escavazione laterale, la cui distanza dal confine stradale può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non inferiore a m. 3.

Sono ammessi fatti salvi i nulla osta degli Enti competenti:

- le costruzioni relative alla distribuzione di carburanti;

- la costruzione di reti tecnologiche con ogni impianto ad esse relativo.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle medesime.

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi edilizi purché non comportino l'avanzamento sul fronte stradale:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione in loco, come definiti dall'art. 3 del DPR n. 380/2001;

b) dotazione di servizi igienici e copertura per scale esterne;

c) ampliamento della destinazione residenziale in essere fino a complessivi 800 mc. previo recupero dell'esistente annesso rustico, quando ciò rientri nelle possibilità previste dalla L.R. n. 11/2004 ;

d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente, fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente assentita;

Nel caso di esproprio di edifici di abitazione e 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, può essere consentita la ricostruzione di egual volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici, anche inferiore alla superficie minima di legge.

#### **Art. 26 – POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE / FASCE DI RISPETTO – D.Lgs 152/2006**

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al D. Lgs. 152/2006, in particolare rispetto alle attività e destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite all'art.94 del Decreto stesso.

I progetti per eventuali interventi edificatori sono subordinati al parere favorevole dell'autorità competente.

**Art. 27 – CIMITERI / FASCE DI RISPETTO – T.U. LEGGI SANITARIE R.D. 1265/1934**

le aree e gli edifici classificati come Zone F di Interesse Comune sono destinati alle funzioni cimiteriali attuali e future, al loro ampliamento e sono ammessi :

- forni crematori e/o inceneritori con relative pertinenze;
- depositi di attrezzature e mezzi per scavo ed altre lavorazioni cimiteriali;
- uffici per la custodia, cappelle per preghiere;
- manufatti per la tumulazione;
- quant'altro consentito dalla legge.

Tutte le attività e le funzioni svolte devono essere collegate al funzionamento del cimitero.

Le aree classificate di rispetto urbanistico e di vincolo igienico sono destinate alla tutela dell'impianto cimiteriale ed all'eventuale ampliamento. Sull'area, nonostante non sia graficamente evidenziato, permane il vincolo igienico sanitario che collima con la fascia di rispetto urbanistica.

L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto cimiteriale sono regolate dal T.U.LL.SS. Approvato con Regio Decreto 1265/1934 modificato con L. n. 983/1957, L. n. 216/1958, dai D.P.R. n.257/1961, dal D.P.R. n. 803/1975, dalla L.R. n.78/1980, dal D.P.R. n. 285/1990, dalla L. n.166/2002, dalla L.R. n.4/2015 e dalla L.R. n.30/2016.

Per gli edifici, qualora esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso (L.166/2002 art. 28).

Le aree classificate come standard urbanistici all'interno del perimetro della fascia di rispetto, possono essere utilizzate per usi pubblici collettivi, viabilità parcheggi, piazzole ecologiche, aree sportive con la possibilità di realizzare edifici di servizio (spogliatoi, cabine di custodia).

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale mantengono la zonizzazione e concorrono alla definizione della volumetria ammessa da realizzarsi comunque nelle zone esterne.

Nelle aree oggetto di riduzione delle fasce di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del Regio Decreto n.1256/1934, 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. ( L.R. 30/2016).

L'eventuale ampliamento del cimitero comporta l'aggiornamento della zonizzazione del complesso stesso e lo spostamento del limite della fascia di rispetto con apposito provvedimento urbanistico.

**Art. 28 – ELETTRODOTTI / FASCE DI RISPETTO – D.M. 29/05/2008**

Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.

**Art. 29 – SOPRASSUOLI PERCORSI DAL FUOCO**

Sono le aree interessate da incendi, assoggettate al provvedimento di cui alla L. 353/2000, la cui localizzazione sono fornite dagli organi competenti. E' fatto divieto di destinare ad altro uso il suolo delle aree boschive ed i pascoli interessati da incendi ai sensi dall'articolo 10 della L.353/2000 .

**Art. 30 – ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO D.Lgs 42/2004 art.142, lett.m**

Il PI riporta le aree soggette a vincolo archeologico così come da decreto della soprintendenza. Ogni intervento che comporti operazioni di scavo è subordinato alla richiesta ed ottenimento del parere della competente soprintendenza.

**Art. 31 – CAVE ATTIVE – L.R. 44/82 e S.M.I.**

Trattasi di due concessioni minerarie la prima denominata “Consolaro” (D.D.10/09/90 n°21/90) intestata alla S.I.E.M. S.r.l., per la coltivazione di bentonite e terra da sbianca. La seconda alla cava “Braggi” con concessioni del 1994 e 2002 per l'estrazione di marmo di Chiampo.

Alle cave si applicano le distanze di sicurezza previste dalla vigente normativa in materia. I manufatti e gli impianti connessi la attività estrattiva sono soggetti alle norme in materia mineraria.

### **TITOLO III SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**

#### **Art. 32 – RETE ECOLOGICA, FRAGILITÀ, INVARIANTI, AZIONI DI TUTELA E AZIONI STRATEGICHE**

La rete ecologica è l'insieme delle aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, già individuate e normate dal P.A.T.I., messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

Il PTCP, in applicazione dell'articolo 22, comma 1, lettera i) della L.R. 11/2004, salvaguarda le risorse ambientali del territorio tutelando, integrando ed ampliando il patrimonio ambientale e naturalistico presente in ciascuna area e connettendo tra loro le zone ecologico-funzionali per favorire la biocenosi e la salvaguardia delle biodiversità.

La rete ecologica del territorio comunale, identificata dal PTCP, è costituita da:

- corridoi ecologici (art. 47 lettera c) delle NT del PTCP)
- aree di connessione naturalistica (art. 47 lettera d) delle NT del PTCP)
- aree di rinaturalizzazione (art. 47 lettera e) delle NT del PTCP)

Fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli articoli 5 e 6 del DPR 357/1997 e s.m.i., nelle more di un PI di competenza che analizzi la rete ecologica con studi e analisi appropriate, la classificazione della rete ecologica operata dal PTCP prevale su quella del PATI e gli interventi di trasformazione dei suoli previsti dal PRC dovranno attuare quanto prescritto dagli articoli 48, 49, 50 e 51 delle Norme Tecniche del PTCP.

Le trasformazioni dovranno prevedere, in generale, il riequilibrio delle condizioni ecologiche e naturalistiche, senza ridurre la consistenza dimensionale o la qualità naturalistica dei singoli ambiti costituenti la rete ecologica attuando forme di mitigazione, compensazioni areali o di pari valore ecologico.

#### **Art. 33 – Z.T.O. E – EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA**

Fino all'approvazione del P.I. di adeguamento alle direttive di cui all'articolo 12 delle N.T.G. del P.A.T.I. per il territorio agricolo valgono gli articoli 43, 44 e 45 e 50 della L.R. n. 11/2004.

In generale sono ammessi:

- interventi edilizi in funzione dell'attività agricola;
- interventi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, così come definite dalla Giunta Regionale per le aree agricole con apposito provvedimento;
- piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali in collegamento con la attività agricola principale;
- modesti manufatti realizzati in legno con superficie max di mq 10,0 e con H non oltre i ml 2,50 e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, per il ricovero di piccoli animali da bassa corte e delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo e in conformità con quanto disciplinato dall'articolo 44 comma 5 ter della LR 11/2004;
- vivai e serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e fiori coltivati in maniera intensiva, che dovranno attenersi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della D.G.R.V. n. 172/2010, DGR n. 3178/2004 come modificata dalla D.G.R.V. 329/2010.

Per le aree oggetto di Accordi pubblico privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004 prevalgono i contenuti negli Atti sottoscritti, quanto previsto dalle eventuali schede progetto e le note del Repertorio Normativo

## **ART. 34– INSEDIAMENTI ZOOTECNICI O ALLEVAMENTI**

Trattasi di insediamenti in connessione funzionale con il fondo agricolo definiti come “strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento” e di quelli privi di tale connessione funzionale rubricati come “allevamenti zootecnici-intensivi”. Fino all'approvazione del PI tematico per la zona agricola e per il territorio aperto, la normativa di riferimento è la DGR 856/2012.

L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata da una relazione tecnica firmata da un agronomo, secondo le direttive ed indirizzi della LR n.11/2004.

I fabbricati delle strutture agricolo produttive destinate ad allevamento sono equiparati a tutti gli effetti alle strutture per allevamenti zootecnici intensivi e possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme di attuazione.

### **Insedimenti agricolo-produttivi o zootecnico- intensivi**

Sono ammessi solo gli interventi di ampliamento, adeguamento tecnologico, riconversione, trasferimento di insediamenti agricolo-produttivi o zootecnico-intensivi con le modalità e nel rispetto di quanto previsto dalla DGR n. 856/2012.

La realizzazione degli interventi ammessi è subordinata alla approvazione del progetto da parte del Comune che valuterà i presumibili impatti sul territorio. Oltre a quanto richiesto dalla LR 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo dovrà essere fornita documentazione relativa a:

- un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- tipologia dei fabbricati che dovranno avere forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, utilizzo di coperture tradizionali preferibilmente con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o equivalenti o anche coperture in altro materiale ondulato ma con colorazione tenue;
- un elaborato con adeguato progetto del verde che evidenzii chiaramente la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico. In particolare dovrà essere dimostrata la compensazione parziale quale “compensazione” della CO<sub>2</sub> sulla base delle seguenti considerazioni; la metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata da realizzarsi dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della parziale compensazione della quantità di CO<sub>2</sub> dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento;
- un elaborato che definisca i percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;
- un elaborato tecnico-agronomico che definisca le modalità di recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione di sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
- una completa documentazione fotografica del sito con foto-inserimento e valutazione dei con visuali ante e post progetto.

Per interventi di ampliamento con aumento del numero dei capi allevati, fatte salve le specifiche normative nazionali, regionali e provinciali, deve essere redatta una relazione per la valutazione di compatibilità ambientale contenente in particolare:

- valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
- valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici;
- descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte, anche in riferimento alla applicazione delle migliori tecniche disponibili (DGR 856/2012);

- indicazione delle principali ragioni delle scelte progettuali effettuate sotto il profilo dell'impatto ambientale.

Tutti gli interventi devono rispettare le disposizioni del Piano di tutela delle acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e DM 7 aprile 2006 e smi.

L'individuazione delle strutture e le rispettive fasce di rispetto possono essere modificate secondo le condizioni rilevabili al momento e acquisito il parere ULSS, senza che ciò costituisca variante al P.I..

- in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;
- in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR 856/2012.

La cessata attività di un allevamento zootecnico intensivo oltre i tre anni a far data dall'attestazione di cancellazione dall'anagrafe sanitaria del Servizio Veterinario competente per zona o comunque dall'interruzione dell'attività, comporta la decadenza di tutti i vincoli da essa prodotti ed in particolare di quelli relativi alle distanze.

Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto nella DGR 856/2012, precisando che le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non danno luogo a riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di PUA e previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al PI, che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.

### **Calcolo delle distanze dagli allevamenti**

Al fine del calcolo delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, tra gli insediamenti e le residenze civili sparse o dai centri abitati determinate secondo la DGR 856/2012 viene stabilito che:

- l'allevamento è da considerarsi come il perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero e/o qualsiasi struttura per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici o similari da esso derivanti;
- la distanza minima è quella misurata reciprocamente tra il perimetro dell'allevamento (come sopra definito) e quello delle residenze civili sparse e concentrate e dalle zone non agricole;
- per residenze civili sparse non aziendali si intendono edifici destinati a residenza ricadenti in zone urbanisticamente agricole, compresi gli edifici interessati da vincoli di tutela; sono invece esclusi i ruderi ed i fabbricati residenziali non utilizzati da almeno 10 anni sulla base dei contratti di energia elettrica;

I nuovi fabbricati o l'ampliamento di quelli esistenti devono rispettare i seguenti parametri;

- Distanza dai confini di proprietà – non inferiore a m.10;
- distanza dagli edifici residenziali extra proprietà – non inferiore a m.50;
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà – non inferiore a m.10 riducibili a m.5 se tra residenza e stalla sia interposto un corpo di fabbrica non adibito a residenza o a ricovero;
- altezza in colmo – non superiore a m.6 o in allineamento.

### **Serre e vivai**

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44 comma 6 della LR n.11/2004 e successive modifiche ed integrazioni. La realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio del permesso di costruire.



### **Attività agrituristica**

È consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della L.R. 9/1997 e successive integrazioni e modificazioni.

### **Norme finali**

In ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 12 del P.T.R.C., recante le "Direttive e prescrizioni per le aree ad elevata vulnerabilità ambientale per la tutela delle risorse idriche", in tutta la presente Sottozona agricola, sia per la parte ricadente, secondo quanto riportato nella tavola n°i del P.T.R.C. stesso, entro la fascia di ricarica degli acquiferi, sia per la parte rimanente, al fine di perseguire in modo più approfondito gli obiettivi di tutela e salvaguardia che la norma si propone, la disciplina relativa all'uso in agricoltura di fertilizzanti, fitofarmaci e erbicidi è demandata a quanto prescritto dal Piano specifico denominato "Agricolo-Ambientale e per la difesa fitopatologica", previsto dagli articoli 3 e 14 della L.R. 1/91;

Per quanto concerne lo spargimento dei liquami sul suolo agricolo si rimanda a quanto previsto dall'allegato. D al Piano Regionale di Risanamento delle Acque approvato con provvedimento del Cons. Reg. n. 62/89, nonché dalla circolare n. 24/90.

Valgono in ogni caso le azioni di tutela ambientale e di uso razionale del territorio previste nel documento interregionale "Interventi e metodi di produzione agricola e zootecnica per la salvaguardia e la valorizzazione della Valle Padano-Veneta", approvato dal Cons. Reg. in data 26/3/1991.

Nelle aree collinari la presenza di terreni facilmente degradabili, come quelli costituenti la coltre di alterazione delle formazioni vulcaniche trasformate, superficialmente, in materiali in avanzato stato di argillificazione, richiede una particolare attenzione nella scelta del piano di posa di fondazione degli edifici che deve essere comunque posto ad una profondità alla quale si possano ritenere nulle le disomogeneità nella capacità portante del terreno.

Analoga precauzione, volta a prevenire la destabilizzazione dei versanti e delle scarpate di scavo, va adottata nell'esecuzione degli sbancamenti.

### **Art. 35 – FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO**

La Legge Regionale n.11/2044 demanda al P.I. l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata.

I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, esistente in ZTO E, possono essere i seguenti:

-non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);

-esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).

Le richieste relative alla classificazione di un fabbricato non più funzionale devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi tale richiesta in riferimento ai casi sopra indicati ed i parametri inseriti nella presente normativa.

In ogni caso non verranno considerate le richieste che fanno riferimento a fabbricati realizzati da meno di dieci anni dall'adozione del P.I. da parte del Consiglio Comunale.

Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione.

Anche per gli edifici adibiti ad allevamenti non intensivi, non più in attività, nel caso di demolizione totale vige la normativa di zona. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art. n.41 per le zone residenziali e/o quelle comunque compatibili con la residenza.

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

fabbricato esistente recuperato. Successivamente a tale periodo, gli interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'Azienda conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola secondo quanto previsto dall'art.44 della L.R. n.11/2004 e sue successive integrazioni. Le domande, che perverranno successivamente alla data di approvazione del presente P.I., saranno raccolte dall'Ufficio Tecnico Comunale e saranno oggetto di specifica procedura di verifica ed approvazione secondo quanto previsto dalla L.R. n.11/2004.

Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area. Considerato che la funzionalità di un fabbricato è un elemento dinamico il comune a seguito della raccolta di specifiche richieste procederà di volta in volta alla formazione di puntuali P.I..

I fabbricati classificati non più funzionali al fondo dal PI n.1, con i relativi parametri sono:

- 1) Baldo Giuseppe mc. Residenziali 800,00 altezza massima m.7,50
- 2) Camponogara Giancarlo mc. Residenziali 800,00 altezza massima m.7,50
- 3) Dal Zovo Giuseppe mc. Residenziali 800,00 altezza massima m.7,50.

I fabbricati classificati non più funzionali al fondo dal presente PI con i relativi parametri sono :

- 4) Torresani Giovanni mc. Residenziali 800,00 altezza massima m.7,50
- 5) Confente Damiano mc. Residenziali 800,00 altezza massima m.7,50
- 6) Cracco Remo mc. Residenziali 600,00 altezza massima m.7,50

#### **Art. 36 – AMBITI PARCO NATURALE REGIONALE DELLA LESSINIA**

Il PI riporta i confini del Parco Naturale Regionale della Lessinia e graficizza le zonizzazioni in riferimento al Piano Ambientale del Parco. All'interno dell'ambito del Parco Naturale della Lessinia, per le diverse zone classificate dallo stesso valgono le norme di Attuazione del Piano Ambientale approvate con D.C.R. n.42 del 04.06.1997. Negli elaborati grafici del PI sono riportati i perimetri della classificazione del Piano Ambientale del Parco:

- a) zone di riserva naturale orientata;
- b) zone di riserva naturale speciale;
- c) zone di riserva naturale ad indirizzo didattico;
- d) zone agro-silvo-pastorale.

#### **Art. 37 – ELEMENTI DELLA ARCHITETTURA CON VALORE STORICO TESTIMONIALE**

Elementi puntuali presenti sul territorio con alto valore storico testimoniale, come antiche fontane, piccole croci in pietra, capitelli, tempietti votivi per cui ogni intervento deve volgere alla tutela ed il restauro.

#### **Art. 38 – AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO D.Lgs. n.42/2004**

Aree delimitate e tutelate, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 per la salvaguardia delle testimonianze archeologiche. Ogni intervento che comporti operazioni di scavo è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari,svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con obiettivi di tutela degli stessi, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione e/o fruizione nell'ambito di attività turistico/culturali e didattiche.

## **TITOLO IV SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO**

### **Art. 39 – ASSETTO DEL TERRITORIO**

Il territorio di Vestenanova è stato suddiviso dal PATI nei seguenti Ambiti Territoriali Omogenei definiti sulla base degli specifici caratteri ambientali, insediativi e funzionali.

#### **A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico**

- ATO 1.D Montano Nord,
- ATO 2.D Collinare Ovest;
- ATO 3.D Pedecollinare Est;
- ATO 4.D Pedecollinare Centro;

#### **A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo Insediativo misto a dominante residenziale**

- ATO 5D Consolidato Vestenanova;
- ATO 6D Consolidato Vestenavecchia.
- ATO 7D consolidato Castelfvero

#### **Insediativo a interesse culturale**

- ATO 8.D Consolidato Bolca

### **Art. 40 – COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO**

Le componenti del sistema insediativo consolidato sono:

- il tessuto residenziale storico, comprendente la zona “A” - Centro Storico e B1 Nuclei Sparsi;
- il tessuto residenziale di recente formazione definito dalle zone residenziali “B2”, “C1” e “C2”
- la struttura produttiva, industriale ed artigianale e turistico delle zone “D1”, “D2” “D3”;
- le aree di trasformazione urbanistica a carattere residenziale e produttive;
- le aree destinate a servizi di interesse generale “F”.

Qualora vi fosse differenza tra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.

### **Art. 41 – DESTINAZIONI D’USO DEL TESSUTO RESIDENZIALE STORICO E RECENTE**

Tali zone sono destinate alla residenza. In esse sono ammesse con l'utilizzo parziale o totale del volume le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi o botteghe;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
- laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici; qualora siano previsti particolari accorgimenti igienico sanitari, su conforme parere del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'U.L.S.S., essi sono ammessi anche ai piani interrati e/o seminterrati limitatamente ai locali adibiti a magazzini e/o depositi;

- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono escluse dalle zone residenziali le seguenti destinazioni:

- industrie;
- ospedali;
- macelli;
- stalle e scuderie, allevamenti in genere, allevamenti di animali da cortile nonché allevamenti di animali d'affezione che possano produrre, in relazione al numero dei capi ed alle modalità di allevamento, rumori od odori molesti;
- quelle attività che a giudizio del Responsabile del Servizio siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici. L'inserimento di attività produttive nelle zone residenziali, esistenti o di progetto, qualora consentita dal presente articolo, deve rispettare le condizioni stabilite dall'art. 41 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. vigente.

## **Art. 42 – ZONA “A” CENTRO STORICO**

Di tale zona il P.I. prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa agli aspetti architettonici ed ambientali, e la salvaguardia funzionale relativa alle destinazioni d'uso. Gli interventi edilizi devono rispettare la normativa del piano di Centro Storico, qui riportata. Il Piano contiene la schedatura di tutti gli edifici delle zone urbane di Vestenanova, Bolca, Vestenavecchia e Castilvero e le planimetrie di progetto in scala 1:500. Le aree sono classificate come Z.T.O. “A” dal P.I. Il Consiglio ha possibilità, a seguito di dettagliata relazione che dimostri la non corrispondenza tra le caratteristiche costruttive e la relativa valutazione, di variare di un grado la protezione delle unità edilizie senza fare Variante al PI.

Tali zone sono soggette alla presente normativa tecnica e alle prescrizioni contenute nelle tavole grafiche, denominate “Definizione degli interventi”.

### Individuazione delle aree

nell'elaborato di progetto sono individuate le seguenti aree:

- Aree edificate da confermare, suddivise per Unità Edilizie e normate dalle singole schede tecniche di cui al successivo articolo.
- Aree edificate da demolire, pure normate dalle schede tecniche di cui al successivo articolo.
- Aree destinate alla pubblica viabilità e a parcheggio di autoveicoli, per le quali valgono le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del P.I..
- Aree destinate alla viabilità pedonale, che dovranno essere opportunamente precluse al transito di qualsiasi tipo di veicolo, salvo alcune eccezioni opportunamente evidenziate nell'allegato grafico di progetto. La pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali conformi all'ambiente (lastricato, ecc.), escludendo il conglomerato bituminoso, e comunque con materiali diversi da quelli usati per le superfici destinate alla viabilità automobilistica.
- Zona pedonale, preclusa al traffico viabilistico, che dovrà essere opportunamente pavimentata con materiali conformi all'ambiente, con esclusione del conglomerato bituminoso. L'illuminazione pubblica dovrà essere realizzata tramite corpo illuminate su mensola. Ai piano terra degli edifici potranno essere modificate le destinazioni d'uso attuali al fine di incentivare lo sviluppo di attività commerciali ed il piccolo artigianato in sintonia con gli strumenti all'uopo predisposti dalla Amministrazione.

- Aree destinate a piazza, tendenti a recuperare i valori storici e/o ambientali degli spazi, con particolare riguardo alla pavimentazione che dovrà essere in ciottolato naturale, e alla pubblica illuminazione che dovrà essere ottenuta tramite lampioni su palo e/o mensola. In fase esecutiva potrà essere previsto l'inserimento di vari elementi di arredo (panchine, fioriere, edicole, insegne, ecc.) in conformità con l'uso degli spazi stessi.
- Aree destinate a verde naturale e attrezzato, regolamentate dell'Art. 00 delle N.T.O. Di P.I..
- Aree destinate a verde di uso pubblico, vincolate alla inedificabilità, con spazi sistemati ad aiuole, barriere floreali, percorsi e slarghi pavimentati in lastricato, consentendo in tali aree la realizzazione di esposizioni all'aperto ed altre piccole manifestazioni.
- Aree destinate a verde privato vincolato, con vincolo assoluto di inedificabilità e obbligo di sistemazione a giardino.

### Destinazioni d'uso

Sono consentite le destinazioni di cui all'art. 41 delle N.T.O. del P.I.

### Interventi sugli edifici esistenti

le categorie di intervento ammesse per gli edifici esistenti, verificate singolarmente nelle schede tecniche di cui al successivo articolo, sono:

- **Manutenzione Ordinaria (MO)**: Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti sempre che non comportino la modifica dei volumi (sia pure tecnici) gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti; per essi non è richiesta né la concessione, né l'autorizzazione.
- **Manutenzione Straordinaria (MS)**: Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Gli interventi di MS sono ammessi per tutti gli edifici, con esclusione di quelli per i quali sono prescritti interventi di restauro tendente a recuperare i caratteri tipo-morfologici compromessi. Per gli interventi di MS è richiesta solo l'autorizzazione.
- **Restauro e Risanamento conservativo (RS)**. Gli interventi di RS si riferiscono alle unità edilizie che presentano lavori formali di notevole pregio, e di cui è prevista la salvaguardia fisico-morfologica, relativa agli aspetti architettonici ed ambientali. Gli interventi di RS sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Gli interventi di RS devono prevedere:

–il restauro degli elementi architettonici e il ripristino delle parti alterate; il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni: in essi non possono essere praticate aperture non corrispondenti alla loro logica distributiva; il ripristino delle aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o scrostature di intonaci; il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite; la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo interno e del sistema degli spazi liberi (orti, giardini, ecc.);

–il consolidamento, con eventuali sostituzioni, delle parti non recuperabili; senza modificazione della posizione o quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, di tutti gli elementi strutturali;

–la eliminazione di tutte le superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto che, costruito in data recente, non riveste alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Per le unità edilizie soggette ad intervento di RS non sono pertanto ammesse modifiche dell'impianto volumetrico, dell'involucro esterno, e dello schema distributivo interno, oltre agli interventi di MO.

• **Ristrutturazione Edilizia (RE)**. Gli interventi di RE sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, e si riferiscono alle unità edilizie che, pur essendo caratterizzate da un mediocre valore ambientale, sono organiche o comunque adeguabili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano. La RE ha quindi lo scopo di trasformare l'organismo edilizio con evidenti finalità innovatrici. La RE non deve comunque configurare demolizioni totali o di parti consistenti dell'edificio con successiva ricostruzione, pur consentendo di dare contenute trasposizioni di volume che in ogni caso non comportino la distribuzione totale dell'edificio originario. Per le unità edilizie soggette ad interventi di RE sono ammessi anche gli interventi di MO, MS, A.

• **Ampliamento (A)**. gli interventi di A sono possibili solamente per le unità edilizie soggette a RE. L'intervento di A consiste nella costruzione di volume edilizio che modifica, in aumento, il volume dell'edificio esistente. Gli interventi di A possono prevedere la sopraelevazione dei fabbricati esistenti e/o l'aumento del loro sviluppo in superficie coperta, fino alla concorrenza massima definita in dettaglio sull'elaborato grafico di progetto (planimetria in scala 1:500) e nelle schede tecniche di cui al successivo articolo.

• **Demolizione con Ricostruzione (DR)**. Gli interventi di DR consistono nella demolizione, parziale o totale, del fabbricato esistente e nella costruzione di un nuovo fabbricato. Ove non specificato negli elaborati grafici e nelle schede tecniche, la nuova costruzione dovrà occupare la volumetria di quanto demolito. Gli interventi di DR devono avvenire sulla base di parametri ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria degli isolati. La concessione a demolire un edificio sarà rilasciata soltanto unitamente alla concessione per l'edificio da ricostruire.

• **Demolizione senza ricostruzione (D)**. Gli interventi di D si riferiscono agli edifici o parti di essi incompatibili con l'organizzazione morfologica e/o con l'aspetto formale del tessuto urbano. Per gli edifici soggetti a D sono ammessi solo interventi di MO .

• **Conservazione Tipologica (CT)**. Gli interventi di CT si riferiscono agli edifici che, in quanto caratterizzati da un impianto tipologico ben definito e rappresentativi di sistemi costruttivi tradizionali, presentano un valore ambientale d'insieme, come elementi costitutivi del tessuto urbano. Gli interventi di CT sono rivolti a conservare le caratteristiche tipologiche e formali degli organismi edilizi, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio anche parzialmente diverso, ma comunque coerente con l'originario, consentendo destinazioni d'uso compatibili con le originarie. Gli interventi di CT devono prevedere:

–la valorizzazione degli aspetti architettonici e dei valori originali mediante il restauro o il ripristino dei fronti (le parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non venga alterata la unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico);

- la conservazione dello schema distributivo-organizzativo originale e dei rapporti tra unità edilizia e spazi circostanti;
- il consolidamento (con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili) degli elementi strutturali;
- la eliminazione delle superfetazioni.

### Nuova Edificazione

Le aree libere situate all'interno della zona "A" individuate con le lettere "NE" possono essere edificate con intervento diretto nel rispetto della prescrizione generale che l'uso dei materiali di facciata e di copertura e l'impostazione progettuale siano tipici di un intervento di "Conservazione Tipologica".

L'eventuale costruzione in aderenza a fabbricati esistenti comporta la necessità di avere unitarietà tra vecchio e nuovo edificio nei fronti, nelle linee di gronda e nella impostazione tipologica.

Ove non sussista il caso di costruzione in aderenza, l'intervento edificatorio deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- a) DESTINAZIONE: Art. 41 N.T.O.
- b) TIPOLOGIA EDILIZIA: edificio singolo o/a schiera.
- c) INDICE MAX DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA: 2,0 mc/mq
- d) ALTEZZA MASSIMA: H = 7,5 mt.
- e) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: D<sub>c</sub> = 5,00 ml.
- f) DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI: si applica il disposto dell'art. 9 punto 3° D.M. N° 1444/68
- h) DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE: D<sub>s</sub> = 5 mt. Con possibilità di distanze minori, fino ad un minimo di ml. 2,00 nel caso di allineamento con edifici preesistenti.
- i) SUPERFICIE SCOPERTA: destinata a giardino in caso di destinazione residenziale. Ove la destinazione sia commerciale, deve essere ricavata un'area a parcheggio con superficie pari all'80% della superficie di vendita.

### Adeguamenti igienici

Gli edifici residenziali che risultassero sprovvisti di servizio igienico e per i quali non siano previsti aumenti volumetrici dalla presente normativa, potranno essere ampliati, in deroga alla normativa suddetta, previo documentato accertamento delle competenti Autorità Sanitarie.

Tale ampliamento non potrà superare la superficie coperta massima di mq. 6,00 e non potrà in alcun caso superare l'altezza di gronda del corpo di fabbrica principale, nel rispetto della tipologia esistente e senza creare superfetazioni degradanti. Sono esclusi gli edifici soggetti ad intervento di RS. Negli elaborati grafici di progetto dovrà inoltre essere documentata l'impossibilità di ricavare il servizio all'interno della volumetria esistente.

### Prescrizioni tipologiche

Tutti gli interventi edilizi, sia inerenti edifici esistenti che di nuova edificazione, dovranno risultare conformi alle seguenti prescrizioni:

- FACCIAE. Tutte le superfici dovranno essere trattate con intonaco tradizionale grezzo. Le tinteggiature esterne saranno eseguite con tinte calde (ocra, ecc.) e/o rispettando, ove possibile, i colori originari o preesistenti. Non sono ammessi rivestimenti murali a base sintetica o di tipo graffiato. Il rivestimento in legno è escluso tranne il caso di contenimento di insegne commerciali nei quali è consentito uno sviluppo massimo del 10% della superficie del fronte.

- **FOROMETRIA.** Finestre e porte-finestra dovranno avere larghezza non superiore a ml. 1,10 ed essere contornate con lesene marmoree bianche, non lucidate, della larghezza di cm. 10 e sporgenti dalla facciata cm. 3. E' ammessa la traslazione verticale dei fori in seguito alla eventuale traslazione dei solai, senza pregiudicare la composizione di facciata. Possibilmente verranno ripristinati i fori originari che fossero stati chiusi. Ai piani terra degli edifici è ammessa la modifica della forometria per motivi di accesso (da finestra porta) o commerciali (da finestra a vetrina), con esclusione degli edifici soggetti a RS, per i quali possono essere previste vetrine in arretramento dal fronte dell'edificio prevedendo uno spazio minimo fra muratura e vetrina di ml. 1,20. I serramenti dovranno essere in legno, con esclusione dei doppi serramenti esterni, di qualsiasi materiale. Gli oscuri dovranno essere in legno del tipo a libro o a doppia anta verso l'esterno, con esclusione di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale.
- **COPERTI.** La pendenza delle falde deve essere compresa fra il 40% e il 60%, uguale su tutte le fronti. Il manto di finitura dovrà essere previsto in coppi o tegole, con esclusione di qualsiasi altro materiale. La tinta dovrà uniformarsi a preesistenze e adiacenze. Sono ammesse aperture in andamento (tipo Velux).
- **SCALE E POGGIOLI.** Non sono ammesse scale esterne, con la sola esclusione delle scale di sicurezza, ove imposte dalla vigente legislazione. Di norma non sono ammessi poggioli, con la sola possibilità di realizzare logge rientranti computabili come volume solo con una profondità superiore a m. 1,20. In tal caso i parapetti dovranno essere eseguiti in ferro a lavorazione semplice o in muratura.

#### Elaborati dei progetti edilizi

Per la presentazione dei progetti di intervento edilizio diretto valgono le norme del Regolamento Edilizio Comunale, integrate con le seguenti prescrizioni:

- i prospetti dovranno essere estesi alle unità edilizie adiacenti;
- negli elaborati dovranno essere dettagliatamente indicati tutti i materiali di finitura esistenti e previsti, con particolare riguardo alle coloriture;
- la documentazione fotografica dello stato di fatto, indispensabile, dovrà essere estesa a tutta l'unità edilizia, comprese le parti eventualmente da mantenere invariate.

#### Definizioni adottate

Nella stesura delle schede tecniche di cui al successivo articolo sono state adottate le seguenti definizioni:

Unità edilizia. Si intende un corpo di fabbrica distinguibile da quelli adiacenti nei suoi caratteri formali determinati dall'assetto fisico degli elementi che lo costituiscono (tipologici, funzionali, distributivi, costruttivi, ecc.), pur modificati nel tempo, tali comunque da consentire un'analisi unitaria per lo studio delle possibilità d'intervento.

Superficie catastale del lotto. Si è considerata la superficie dalla particella catastale, o della somma di più particelle in riferimento al lotto di pertinenza dell'unità edilizia, così come risultante dai documenti catastali.

Superficie coperta. Si è considerata la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, desunta dai documenti catastali e dalle indagini sul posto. Tale parametro ha valore indicativo e verrà definito nella fase di intervento edilizio, in conformità con le N.T.O. del P.I.

Volume edilizio. Si è considerato il volume del solido emergente dal terreno, moltiplicando la superficie coperta per l'altezza media dell'unità edilizia, computata fino all'altezza di gronda. Tale parametro ha valore indicativo, e verrà definito, in conformità alle N.T.A. Del P.I., in fase di intervento edilizio diretto.



Piani utili. Sono stati considerati tutti i piani fuori terra, abitabili e agibili, riferiti al fronte di accesso, che risultino direttamente illuminati e areati attraverso finestrate ricavate nei muri principali perimetrali dell'edificio.

#### Classificazione dell'edificio.

Isolato: caratterizzato da un impianto completamente autonomo ed avente tutte le pareti perimetrali libere;

Seriale: identificabile in una edificazione in serie, ed avente generalmente due soli affacci contrapposti (fronte e retro);

Blocco: classificabile in un impianto edificatorio autonomo anche come porzione di un isolato e quindi adiacente ad altre unità edilizie, e che non risulti consequenziale rispetto ad altri edifici;

Accorpato: consistente in edificazioni realizzate in periodi successivi all'impianto principale, con originaria funzione dipendente rispetto ad una unità edilizia adiacente, e che con il tempo ha assunto caratteri autonomi.

Numero esposizioni. Si intende il numero complessivo dei fronti completamente liberi da ostruzioni per una quota maggiore del 50% della superficie totale degli stessi.

Riferimento all'impianto. Si sono considerate tutte le modificazioni che hanno variato l'unità edilizia nei suoi caratteri formali e stilistici, in riferimento all'impianto dell'edificazione attualmente in essere.

Proprietà. Si sono distinte le proprietà delle particelle catastali private da quelle pubbliche, intendendo per queste ultime tutti gli immobili comunali.

Riferimento al precedente articolo "Interventi sugli edifici esistenti".

Ampliamenti: sopraelevazione dei fronti. Si intende la differenza massima, espressa in valore assoluto tra la quota di gronda attuale e l'eventuale quota di progetto. Tale quota, in mancanza di particolari prescrizioni contenute nelle schede tecniche, è riferita a tutti i fronti dell'unità edilizia.

Ampliamenti: aumento della superficie coperta. Si intende l'aumento massimo di superficie coperta, espresso in valore assoluto, rispetto allo stato di fatto dell'unità edilizia, in conformità con quanto indicato sull'elaborato grafico di progetto.

Ampliamenti: aumento del volume. Si intende l'aumento massimo di volume urbanistico, espresso in valore assoluto e determinato ai sensi delle N.T.A. Del P.I., rispetto allo stato di fatto dell'unità dell'unità edilizia.

#### Schede tecniche

L'intervento edilizio diretto dovrà essere previsto in conformità con quanto prescritto dalle schede tecniche contenuto negli elaborati grafici del capoluogo, Bolca, Vestenavecchia e Castelvero

### **Art. 43 – ZONA “B1” - NUCLEI SPARSI**

Sono classificati in zona B1 i Nuclei Sparsi di valore storico ambientale. Di tali zone il P.I. prevede la salvaguardia fisico morfologica relativa all'aspetto architettonico ambientale e funzionale.

#### **Destinazioni d'uso**

Sono consentite le destinazioni di cui all'art. 41 delle presenti NTO per il tessuto residenziale.

**Modalità di intervento**

Intervento diretto, limitato alla Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e Restauro di cui lettere a), b) e c) dell'articolo 3 della Legge 380/2001 fino all'approvazione del Consiglio Comunale di un Piano Particolareggiato. Sono ammessi interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione anche su altro sedime previa presentazione di un Piano di Recupero di Iniziativa Privata che può anche comprendere più unità edilizie.

**Parametri di intervento**

Le ricostruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i parametri di intervento previsti per la nuova edificazione in Centro Storico e tutti gli interventi le prescrizioni per l'uso dei materiali di facciata e di copertura e l'impostazione progettuale contenute nelle norme del capitolo " Conservazione Tipologica " del Centro Storico .

**Art. 44 – ZONA "B2" - COMPLETAMENTO EDILIZIO**

Trattasi di parti di territorio totalmente o parzialmente edificate in cui sono presenti le principali opere di urbanizzazione con caratteristiche morfologiche e tipologiche stabili, il cui tessuto urbano è pressochè saturo. La tipologia edilizia è variegata, così come la densità edilizia. Fanno parte della zona anche aree derivanti da previsioni urbanistiche precedenti.

**Destinazioni d'uso**

Sono consentite le destinazioni di cui all'art. 41 delle presenti NTO per il tessuto residenziale.

**Modalità di intervento**

Intervento diretto.

**Parametri di intervento**

Sono sempre ammessi, compatibilmente con i parametri indicati nel Repertorio Normativo:

- nuove costruzioni su aree residue, su quelle liberate tramite demolizione e su quelle ottenibili per frazionamento di aree parzialmente edificate;
- tutti gli interventi di Recupero così come definiti dall'articolo 3 del D.P.R. 380/2001;
- gli interventi di demolizione dei fabbricati esistenti ed il recupero del volume sia sull'area di sedime preesistente, sia all'esterno di essa, nel rispetto delle distanze degli edifici, dalle strade del D.M. 1444/1968;
- ampliamento dell'edilizia esistente.

Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.I. superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volumi non residenziali. E' inoltre concesso con la presentazione di un progetto unitario, anche in sanatoria, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti contermini, anche con trasposizione di volumi, sempre comunque nel rispetto delle distanze prescritte.

Frazionamento di lotti ove non prescritto il Piano Attuativo al fine di scorporare anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, tale da soddisfare i parametri della zona di appartenenza.

Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.

**Tipologia edilizia**

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea ed a schiera.

## **Art. 45 – ZONA “C1” - RESIDENZIALE INTEGRATIVA**

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente già dotata delle principali opere di urbanizzazione di formazione spesso recente il cui disegno urbano non è del tutto completato mancando l'integrazione definitiva con i servizi collettivi e gli spazi pubblici. Fanno parte della zona anche lotti edificati o non ancora edificati derivanti da P.U.A. conclusi o da previsioni urbanistiche precedenti.

### **Destinazione d'uso**

Sono consentite le destinazioni di cui all'art. 41 delle presenti NTO per il tessuto residenziale.

### **Modalità di Intervento**

Intervento diretto nel rispetto del Repertorio Normativo e secondo i parametri contenuti nella convenzione sottoscritta per i lotti ineditati all'interno dei P.U.A..

### **Parametri di intervento**

Sono sempre ammessi, compatibilmente con i parametri indicati nel Repertorio Normativo:

- nuove costruzioni su aree residue, su quelle liberate tramite demolizione e su quelle ottenibili per frazionamento di aree parzialmente edificate;
- tutti gli interventi di recupero così come definiti dall'articolo 3 del D.P.R. 380/2001;
- gli interventi di demolizione dei fabbricati esistenti ed il recupero del volume sia sull'area di sedime preesistente, sia all'esterno di essa, nel rispetto delle distanze degli edifici, dalle strade del D.M. 1444/1968;
- ampliamento dell'edilizia esistente.

Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.I. superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volumi non residenziali.

E' inoltre concesso con la presentazione di un progetto unitario anche in sanatoria, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti contermini, anche con trasposizione di volumi, sempre comunque nel rispetto delle distanze prescritte. Frazionamento di lotti ove non prescritto il P.U.A. al fine di scorporare anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, tale da soddisfare i parametri della zona di appartenenza. Qualora esistono fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.

### **Tipologia edilizia**

Edifici isolati, in linea e a schiera.

## **Art. 46 – ZONA “C2” - ESPANSIONE RESIDENZIALE**

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.

### **Modalità di intervento**

Piano Attuativo, tenendo conto degli ambiti di intervento definiti dal P.I..

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.

### **Parametri di intervento**

Piano Attuativo, tenendo conto degli ambiti di intervento definiti dal P.I..

## **Art. 47 – ZONA "D1" – INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO**

Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti industriali e destinate al completamento degli insediamenti produttivi. Sono compresi lotti derivanti da P.U.A. conclusi, od ancora in essere nonché aree da trasformarsi con piani convenzionati.

### **Destinazioni d'uso**

In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, attività artigianali, depositi, magazzini, spacci aziendali, uffici, stand, foresterie, centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate. Gli spacci non possono superare il 30% della superficie utile dell'intero complesso produttivo. 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. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso. Sono fatte salve valori superiori esistenti

### **Modalità di intervento**

L'intervento diretto è ammesso quando esistono le principali 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 o meno delle opere di urbanizzazione deve essere attestata dal Funzionario Responsabile dell'area Tecnica.

### **Parametri di Intervento**

La superficie coperta massima non può superare il 50% del lotto fondiario. Sono ammessi locali ad uso ufficio la cui superficie non potrà essere superiore al 20% della superficie massima coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente o dopo la struttura produttiva. Solo in presenza di motivate e documentate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra con vincolo di convenzione tra la superficie in eccedenza e l'azienda a cui si riferisce.

I volumi destinati alle abitazioni, se non contenuti all'interno della struttura produttiva, potranno essere suddivisi in due piani e non superare l'altezza massima di ml 7,0. L'altezza massima degli edifici produttivi è fissata di norma in ml 10,50 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata. Le eventuali maggiori altezze del Repertorio Normativo prevalgono, comunque, sui minimi fissati dalla presente norma.

La distanza minima dai confini è pari a ml. 5,00, o per altezze oltre i m.10 in H/2 . La distanza minima tra fabbricati è fissata in ml.10,00.

La superficie scoperta deve essere sistemata a verde e parcheggio la ove necessario per le lavorazioni previste, si dovrà dotare l'edificio di opportuno impianto di depurazione, ai sensi della normativa vigente.

### **Lavorazioni Pelli**

Nella zona è ammesso l'insediamento di aziende per la lavorazione della pelle limitatamente alle seguenti fasi produttive:

- rinverdimento, pressatura, rasatura e spaccatura di pelli già conciate;
- essiccazione;

- tutte le successive fasi di lavorazione della pelle e del loro commercio, come pelle finita o lavorata;
- spruzzatura e spalmatura.

Fatte salve le attività esistenti o le ulteriori limitazioni alle lavorazioni previste puntualmente nel Repertorio Normativo per alcune zone, è vietato l'insediamento di nuove aziende che effettuano le seguenti lavorazioni:

- dissalatura e rinverdimento di pelli grezze;
- depilazione e calcinazione;
- scarnatura, spaccatura di pelli grezze;
- decalcinazione, macerazione e pikel-concia.

Ogni ditta per svolgere l'attività deve ottenere i permessi ed i nulla osta qualora previsti per legge dal settore ambientale della provincia di verona o regionale.

### **Prescrizioni Particolatri**

Per le Ditte oggetto di Accordi sottoscritti ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004 prevalgono, comunque, le modalità ed i parametri contenuti negli atti e riportati nel Repertorio Normativo. Eventuali nuovi parametri urbanistici, modalità di intervento e limitazioni alle specifiche lavorazioni puntualmente previste nel Repertorio Normativo prevalgono, se ottemperate le prescrizioni e gli obblighi imposti, sulle presenti norme.

## **Art. 48 – ZONA "D2" – ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO**

Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti artigianali, depositi, magazzini e destinate al completamento degli insediamenti. Sono compresi lotti derivanti da P.U.A. conclusi, od ancora in essere nonché aree da trasformarsi con piani convenzionati.

### **Destinazioni d'uso**

In tali zone è ammesso l'insediamento di:attività artigianali e di trasformazione dei prodotti agricoli, depositi, magazzini e commercio all'ingrosso, spacci aziendali, uffici ,stand, foresterie, centri servizi e laboratori di ricerca destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate .

Gli spacci non possono superare il 30% della superficie utile dell'intero complesso produttivo.

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. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso.

### **Modalità di intervento**

L'intervento diretto è ammesso quando esistono le principali 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 o meno delle opere di urbanizzazione deve essere attestata dal Funzionario Responsabile del Servizio.

### **Parametri di Intervento**

La superficie coperta massima non può superare il 50% del lotto fondiario la cui superficie dovrà superare i mq.1.000,0. Sono ammessi locali ad uso ufficio la cui superficie non potrà essere superiore al 20% della superficie massima coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente o dopo la struttura produttiva. Solo in presenza di motivate e documentate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra con vincolo di convenzione tra la superficie in eccedenza e l'azienda a cui si riferisce.

Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,0. L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 10,50 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata. Le eventuali note del Repertorio Normativo prevalgono, comunque, sulla presente norma. La distanza minima dai confini è pari a ml.5,00. La distanza minima tra fabbricati è fissata in ml.10,00.

La superficie scoperta deve essere sistemata a verde e parcheggio. Il superficie interessata dal parcheggio ad uso pubblico non dovrà essere inferiore al 10% della superficie del lotto.

### **Lavorazioni Pelli**

Nella zona è ammesso l'insediamento di aziende per la lavorazione della pelle limitatamente alle seguenti fasi produttive:

- rinverdimento, pressatura, rasatura e spaccatura di pelli già conciate;
- essiccazione;
- tutte le successive fasi di lavorazione della pelle e del loro commercio, come pelle finita o lavorata;
- spruzzatura e spalmatura.

Fatte salve le attività esistenti o le ulteriori limitazioni alle lavorazioni previste puntualmente nel Repertorio Normativo per alcune zone, è vietato l'insediamento di nuove aziende che effettuano le seguenti lavorazioni:

- dissalatura e rinverdimento di pelli grezze;
- depilazione e calcinazione;
- scarnatura, spaccatura di pelli grezze;
- decalcinazione, macerazione e pikel-concia.

Ogni ditta per svolgere l'attività deve ottenere i permessi ed i nulla osta, qualora previsti, per legge dal settore ambientale della provincia di Verona o regionale.

### **Prescrizioni Particolari**

Per le Ditte oggetto di Accordi sottoscritti ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004 prevalgono, comunque, le modalità ed i parametri contenuti negli atti e riportati nel Repertorio Normativo. Eventuali nuovi parametri urbanistici, modalità di intervento e limitazioni alle specifiche lavorazioni puntualmente previste nel Repertorio Normativo prevalgono, se ottemperate le prescrizioni e gli obblighi imposti, sulle presenti norme.

**Art. 49 – ZONA “D3” - TURISTICO ALBERGHIERA**

Tale zona costituisce il tessuto di supporto allo sviluppo turistico ricettivo del Comune.

La destinazione degli edifici deve essere quella di alberghi, pensioni, ristoranti, sale riunioni e congressi, residenziali servizio e attrezzature per lo sviluppo ed il tempo libero.

La progettazione dovrà comunque essere predisposta con le seguenti prescrizioni;

- gli interventi previsti dovranno essere informati ad una progettazione assolutamente rispettosa dei siti, con uso di materiali e tecniche costruttive conformi alle tradizioni locali e congrui con le peculiarità ambientali e prevedere dettagliate ed idonee soluzioni per gli elementi di arredo in genere;

- a prescindere dalla capacità edificatoria dell'area il volume destinato a struttura ricettiva dovrà essere utilizzato per la realizzazione di stanze conformi agli standard richiesti dalla Normativa Regionale per gli alberghi a 3 stelle e superiori;

- dovranno essere reperite all'interno del lotto e/o dei fabbricati aree da destinare a parcheggi nella misura di 15 mq. per ogni 100 mc. con un minimo di un posto macchina ogni camera e ulteriori 10mq di parcheggio per ogni posti a sedere se la struttura prevede sale per riunioni e/o congressi. relativamente alla struttura ricettiva, mentre per le strutture destinate a riunioni e/o congressi dovranno essere reperite aree nella misura di 10 mq. per ogni posto a sedere.

dovranno essere previste aree da destinare a verde nella misura del 70% della superficie scoperta dell'intera zona e del 50% di tali aree verdi dovranno essere attrezzate a parco giochi;

- dettagliate soluzioni progettuali in ordine a tipologie, collocazioni delle aree a standard, arredi urbani, schermature arboree, materiali, percorsi ciclabili e pedonali, al fine di rapportare correttamente i nuovi volumi alle caratteristiche del territorio circostante.

**Art. 50 – ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA**

Aree interessate da attività di carattere produttivo presenti nel territorio in zona impropria, pur avendo caratteri compatibili con l'intorno ed alcune individuate con apposita variante al previgente strumento urbanistico e che vengono puntualmente normate con specifica schedatura. L'ampliamento delle ditte n.3 e n.4 è oggetto ad Accordo pubblico privato.

Il PI individua le seguenti attività:

- n. 1 Ditta Immobiliare 4;
- n. 2 Ditta Melchiorri Claudio;
- n. 3 Ditta Lessinia Legnami;
- n. 4 Ditta EDILART.

L'adeguamento ambientale delle strutture come indicato, intervento per intervento, deve concretizzarsi mediante:

- Sistemazione completa del lotto di proprietà con l'eliminazione di baracche o superfetazioni e realizzazione di idonee recinzioni
- Utilizzo per le murature esterne di intonacature e tinteggiature con colori a tonalità simile agli edifici storici dell'intorno
- Uso di coperture con manto in tegole a canale tipo coppo per i nuovi volumi e/o conformi alle coperture preesistenti
- Opportuni mascheramenti di strutture portanti prefabbricate di copertura
- Serramenti in ferro, legno o simili e comunque con colori naturali
- La pavimentazione delle aree scoperte dovrà essere realizzata con materiali e colori consoni alla tradizione locale privilegiando, per i parcheggi grigliati o simili.
- Le alberature e le essenze floreali dovranno essere quelle tipiche della zona privilegiando le piante autoctone.

Gli ampliamenti sono tenuti al rispetto di quanto previsto in Normativa e devono salvaguardare i diritti di terzi, ammettendo comunque le possibilità di edificazione a contatto, previo consenso del confinante.

Si precisa, inoltre, che i parametri individuati nelle schede determinano i limiti dimensionali massimi entro i quali potranno essere realizzati gli ampliamenti secondo le specifiche esigenze, e realizzato per stralci.

L'ampliamento delle attività è possibile nelle dimensioni e con le altezze indicate nelle schede.

L'espressione formale della nuova costruzione ed i materiali impiegati dovranno risultare in armonia con le caratteristiche edilizie della zona.

Dovrà essere destinato uno spazio a parcheggio pertinenziale non inferiore al 5% della superficie dell'area scoperta secondo le indicazioni di norma per l'attività che si svolge. Sono ammessi mc 500 residenziali per abitazione del proprietario e del custode, sono altresì fatte salve le maggiori cubature residenziali esistenti. Gli interventi dovranno rispettare le indicazioni risultanti dallo Studio di Valutazione di compatibilità idraulica.

## **Art. 51 – ZONE “F” – SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE**

### **Destinazione d'uso e funzioni ammesse**

In tali zone sono ammessi gli impianti e gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, strutture sportive, reti de impianti tecnologici. E' sempre ammessa l'abitazione del personale di custodia.

### **Modalità di intervento**

Secondo le specifiche destinazioni delle singole zone F e nel rispetto delle relative normative, la realizzazione delle strutture e l'utilizzazione delle medesime potranno essere affidate a privati con apposita convenzione che preveda modalità di intervento, di gestione e tempi di durata, da approvarsi dal Consiglio Comunale.

La realizzazione delle opere ammesse si attuano per intervento diretto su progetti approvati dagli organi competenti, e deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.

### **Parametri di intervento**

Le presenti norme non definiscono i limiti dei parametri di intervento, come volume, superficie coperta o altezza, demandando la loro definizione alla fase di progetto dell'opera pubblica.

#### **Fa) Istruzione**

Sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre ecc.

Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto del Ministro per i lavori pubblici del 18/12/1975 per l'attuazione dell'art. 9 della L. 5/8/1975 n. 412.



**Fb) Interesse comune**

Sono zone destinate alla realizzazione di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, ambulatori, edifici per attività sociali, culturali e ricreative, mercato e spazi a verde e parcheggio a servizio e completamento funzionale delle strutture edificate.

**Fc) Parco gioco, sport**

Sono zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici, parchi gioco ed attrezzature sportive, edifici e costruzioni per lo sport, chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, ecc..

In tali zone è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro purché a servizio degli impianti ricreativi.

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

**Fd) Parcheggio**

Sono zone destinate alla realizzazione di parcheggi, anche a più livelli, per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.

La pavimentazione del terreno sarà per la maggior parte permeabile e si provvederà a perimetrare le zone con essenze ad alto fusto arboree locali e nelle aree di sosta tra un posto auto e l'altro, ove possibile, saranno sempre piantumate essenze arboree locali.

In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.

L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale.

Enti o privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e dei relativi impianti; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

Sono ammessi volumi fuori terra da destinare al ricovero di autoveicoli solo se direttamente discendenti dall'approvazione di un piano di parcheggio.

**Art. 52 – VERDE PRIVATO**

Trattasi di parchi di pertinenza di fabbricati di particolare pregio, giardini pertinenziali di edilizia corrente, terreni interclusi dove non è possibile l'edificazione o con colture ortive di cui interessa la conservazione .

Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

Per i fabbricati eventualmente esistenti all'interno di tali ambiti è ammesso il restauro, il risanamento, la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia.

Gli aumenti di volume sono ammessi "una tantum" esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici, nella misura massima di 50 mc. ed a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici.

## **TITOLO V – SISTEMA INFRASTRUTTURALE E STRADALE**

### **Art. 53 – NORME PER INTERVENTI SULLE INFRASTRUTTURE VIARIE NUOVE ED ESISTENTI**

La ridefinizione del paesaggio circostante la nuova viabilità e/o la riqualificazione della viabilità esistente devono compiersi con criteri di progettazione paesaggistica, utilizzando preferibilmente tecniche di ingegneria naturalistica ed ambientale. Gli interventi di ambientazione sono necessari per attenuare gli effetti dovuti all'impatto ambientale e all'inquinamento acustico delle infrastrutture e per mitigare quelli connessi al traffico veicolare.

Il criterio da adottare per la realizzazione di questi interventi, deve perseguire:

- Il mantenimento, ove possibile, delle alberature esistenti, comprensivo del piano di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona con analoghe essenze arbustive;
- se necessario, l'installazione di barriere anti rumore artificiali formate ove possibile con barriere vegetali o in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- la sistemazione delle aree residuali, che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di zona, mediante recupero ambientale;
- la realizzazione di opportuni varchi al fine di rendere le infrastrutture viarie adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale.

### **Art. 54 – PERCORSI ATTREZZATI CICLABILI E PEDONALI**

I tratti individuati dal PI hanno carattere ricognitivo e sono da integrare ed ampliare.

I percorsi pedonali dovranno, preferibilmente, essere mantenuti nettamente separati dalle strade destinate al traffico veicolare attraverso la realizzazione, nello spazio intermedio tra i due tracciati, di una fascia nella quale dovranno essere messi a dimora arbusti e/o alberature atti a formare una idonea schermatura visuale ed acustica.

Le piste ciclabili, qualora previste, dovranno essere realizzate secondo quanto previsto dalla L.R. 30/12/91, n. 39, e dal D.G.R. 27/12/1991, n. 8018. Ai lati lungo i percorsi vanno piantumate siepi e alberature di essenze autoctone e le eventuali recinzioni, sia private che pubbliche, non devono avere elementi sporgenti e pericolosi.

### **Art. 55 – PERCORSI RURALI E MONTANI**

La rete di percorsi individuata nelle tavole di P.I. ha carattere naturalistico-ambientale e la sua realizzazione, completamento o ampliamento, in forma di sentiero rientra nel generale obiettivo della riqualificazione e valorizzazione degli aspetti paesaggistici del territorio comunale .

Il tracciato dovrà essere realizzato con materiali compatibili con l'ambiente, riutilizzando quando esistente e adeguatamente segnalato con apposita cartellonistica e attrezzato con punti di sosta e ristoro e segnalazione di punti per ammirare il paesaggio. La rete può essere ampliata ed integrata.