

# Comune di SONA

Provincia di Verona



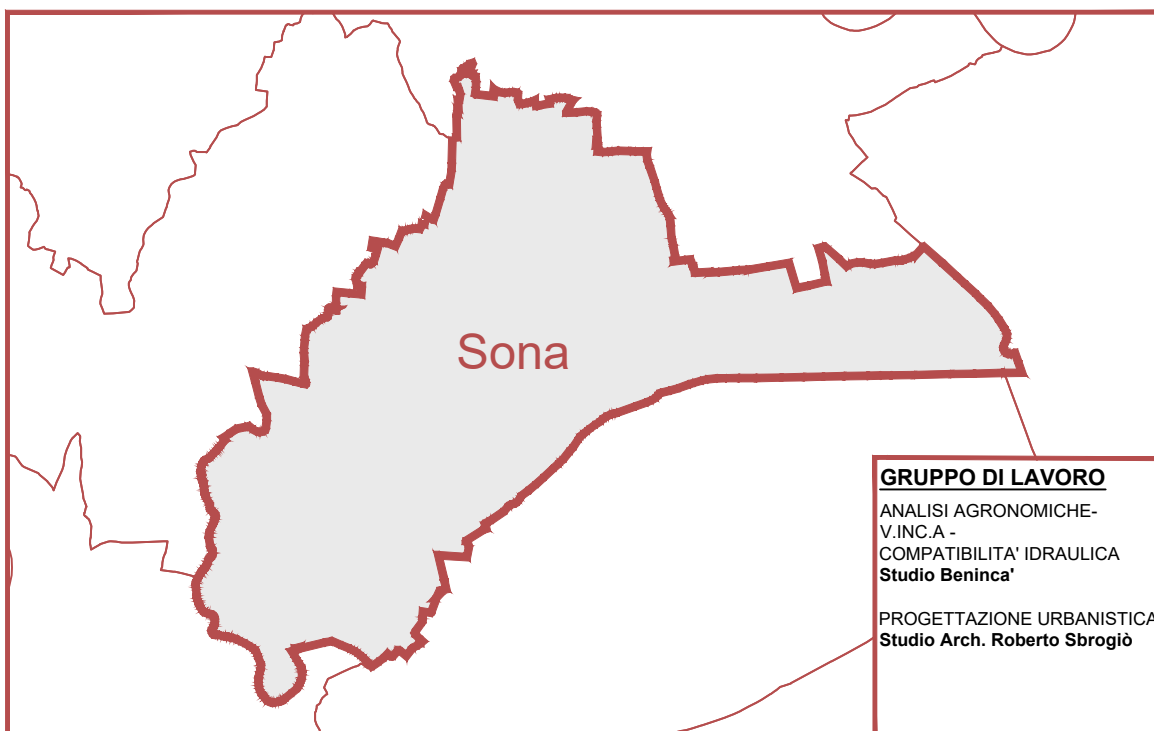
Elaborato

**11**

**Norme Tecniche Operative**

## PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

"Allineamento cartografico - normativo P.R.G./P.A.T. con recepimento accordi pubblico/privato art. 6 L.R. 11/2004 e modifiche cartografiche di interesse comunale"



### GRUPPO DI LAVORO

ANALISI AGRONOMICHE-  
V.INC.A -  
COMPATIBILITA' IDRAULICA  
**Studio Beninca'**

PROGETTAZIONE URBANISTICA  
**Studio Arch. Roberto Sbrogio**

SINDACO  
Gianluigi Mazzi

RESPONSABILE U.T.C.  
Geom. Marco Bosio

PROGETTISTA URBANISTA  
Arch. Roberto Sbrogio

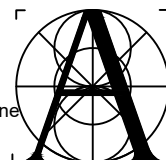
ELABORATO ADEGUATO ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.42 DEL 02.07.2019  
"CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI"

-P.A.T. approvato in C. di S. Provincia di Verona in data 01.08.2016, con sua ratifica  
con D.P.P. n. 140 del 13.10.2016;

**Luglio 2019**

**STUDIO ARCH. ROBERTO SBROGIO'** - via G. Della Casa, n. 9 - 37122 Verona  
tel. 045-8014083 / fax 045-8035147 - info@studiosbrogio.it

STUDIO DI  
architettura  
urbanistica  
progettazione  
urbana e  
territoriale



## INDICE

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

ART. 1	RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE	PAG. 5
ART. 2	CONTENUTI E FINALITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	PAG. 5
ART. 3	ELABORATI DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI	PAG. 6
ART. 4	VALORE PRESCRITTIVO DEGLI ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	PAG. 7
ART. 5	VERIFICA DELLE DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI, DELLE FUNZIONI E DEI SERVIZI	PAG. 7
ART. 6	DURATA ED EFFICACIA DEL P.I.	PAG. 7
ART. 7	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E LORO CONTENUTI	PAG. 8
ART. 8	ELABORATI E PROCEDURE DEI PIANI ATTUATIVI	PAG. 8
ART. 9	IL COMPARTO URBANISTICO	PAG. 8
ART. 10	RAPPORTO P.A.T. – P.I. – P.U.A. CRITERI E LIMITI PER LA MODIFICA DEI PERIMETRI DEI P.U.A. (ARTT. 19 E 20 L.R. 11/2004)	PAG. 8
ART. 11	OPERE DI URBANIZZAZIONE	PAG. 9
ART. 12	NORME SPECIFICHE SULLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO FABBISOGNO DI STANDARDS	PAG. 9
ART. 13	DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEGLI STRUMENTI ATTUATIVI	PAG. 13
ART. 14	ONERI DERIVANTI DAL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	PAG. 14
ART. 15	CONVENZIONE	PAG. 14
ART. 16	ATTUAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	PAG. 14
ART. 17	DEFINIZIONI URBANISTICHE E INDICI STEREOMETRICI	PAG. 14
ART. 18	ALTRI INDICATORI	PAG. 20
ART. 19	DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ	PAG. 21
ART. 20	DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ	PAG. 22
ART. 21	RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE	PAG. 23
ART. 22	NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE	PAG. 23
ART. 23	PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE	PAG. 24

### **TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO – INVARIANTI - FRAGILITÀ**

ART. 24	GENERALITÀ	PAG. 25
ART. 24.1	AMBITI COLLINARI (CORDONI MORENICI)	PAG. 26
ART. 24.2	AMBITI DI TUTELA PAESAGGISTICA DEL TIONE	PAG. 27
ART. 24.3	AMBITI DI RIEQUILIBRIO DELL'ECOSISTEMA (ART. 55 P.A.Q.E.)	PAG. 27
ART. 25	VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS. 42/2004	PAG. 28
ART. 26	VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS. 42/2004 – CORSI D'ACQUA	PAG. 28
ART. 27	VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS. 42/2004 – ZONE BOSCADE VINCOLO A DESTINAZIONE FORESTALE	PAG. 29
ART. 28	VINCOLO MONUMENTALE – D. LGS. 42/2004	PAG. 30
ART. 29	VINCOLO SISMICO – O.P.C.M. 3274/2003 E S.M.I.	PAG. 31
ART. 30	AMBITO DELLA RIVIERA GARDESANA N. 25 – ANSE DEL FIUME TIONE	PAG. 31
ART. 31	PIANO D'AREA QUADRANTE EUROPA	PAG. 31
ART. 32	AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.	PAG. 32
ART. 33	SERVITÙ IDRAULICA – R.D. 368/1904 E R.D. 523/1904.	PAG. 33
ART. 34	ZONA DI TUTELA FLUVIALE – ART. 41 L.R. 11/2004.	PAG. 34
ART. 35	VIABILITÀ / FASCE DI RISPETTO – D. LGS. 285/1992 E D.P.R. 495/1992	PAG. 34
ART. 36	FERROVIA ESISTENTE / FASCE DI RISPETTO	PAG. 36
ART. 37	ELETTRODOTTI / FASCE DI RISPETTO	PAG. 36
ART. 38	GASDOTTI / FASCE DI RISPETTO – D.M. DEL 24/11/1984	PAG. 37
ART. 39	CIMITERI / FASCE DI RISPETTO – T.U. LEGGI SANITARIE – R.D. 1265/1934 E L. 166/2002	PAG. 37
ART. 40	IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE ELETTRONICA	PAG. 38
ART. 41	ALLEVAMENTI ZOOTEKNICI INTENSIVI / FASCE DI RISPETTO	PAG. 40
ART. 42	POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE / FASCE DI RISPETTO	PAG. 41
ART. 43	DISCARICHE / FASCE DI RISPETTO	PAG. 42
ART. 44	ATTIVITÀ A RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE / FASCIA DI RISPETTO	PAG. 42
ART. 45	ICONEMA (ART. 95 P.T.C.P.)	PAG. 42
ART. 46	PERCORSI RURALI	PAG. 43
ART. 46.1	SIEPI E FILARI ALBERATI	PAG. 44
ART. 46.2	GRANDI ALBERI	PAG. 45
ART. 46.3	AREE BOSCADE DA CARTA FORESTALE REGIONALE	PAG. 45
ART. 46.4	TERRAZZAMENTI	PAG. 46
ART. 46.5	DOGC BARDOLINO SUPERIORE E DOC BIANCO DI CUSTOZA	PAG. 47
ART. 46.6	CORSI D'ACQUA	PAG. 48

ART. 46.7	AREE BOSCHIVE DESTINATE A RIMBOSCHIMENTI	PAG. 50
ART. 46.8	AREE PER IL RISPETTO DELL'AMBIENTE NATURALE, DELLA FLORA E DELLA FAUNA	PAG. 50
ART. 46.9	MOVIMENTI TERRA	PAG. 51
ART. 46.10	AMBITI PER LA FORMAZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI DI INTERESSE COMUNALE - PARCO DEL TIONE E DELLE COLLINE MORENICHE	PAG. 51
ART. 47	EDIFICI DI VALORE	PAG. 53
ART. 48	AREE NON IDONEE	PAG. 53
ART. 49	AREE SOGGETTE A EROSIONE	PAG. 55
ART. 50	AREE ESONDABILI	PAG. 56
ART. 51	AREE A RISTAGNO IDRICO - FASCIA DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI	PAG. 56
ART. 52	AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO	PAG. 56

### **TITOLO III – RETE ECOLOGICA– ADEGUAMENTO P.T.C.P**

ART. 53	RETE ECOLOGICA (AREA DI CONNESSIONE NATURALISTICA – AREE NUCLEO – CORRIDOIO ECOLOGICO – CORRIDOIO ECOLOGICO DA P.T.R.C)	PAG. 58
ART. 53BIS	TERRITORIO APERTO	PAG. 61
ART. 53TER	CORRIDOI ECOLOGICI DA PTRC	PAG. 61
ART. 53QUATER	BARRIERE INFRASTRUTTURALI	PAG. 62

### **TITOLO IV – TERRITORIO AGRICOLO**

ART. 54	TERRITORIO AGRICOLO	PAG. 63
ART. 55	CARATTERISTICHE ED INDICAZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI	PAG. 66
ART. 56	ALLEVAMENTI ZOOTECNICI NON INTENSIVI E STRUTTURE AGRICOLE PRODUTTIVE	PAG. 69
ART. 57	STRUTTURE PER LO STOCCAGGIO DEI RIFIUTI ZOOTECNICI	PAG. 69
ART. 58	DISMISSIONE DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI	PAG. 69
ART. 59	AMBITI DELLE AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI	PAG. 69
ART. 60	EDIFICI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	PAG. 70
ART. 60.1	NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO	PAG. 71
ART. 61	ATTIVITÀ AGRITURISTICA	PAG. 72

### **TITOLO V – IL SISTEMA INSEDIATIVO**

ART. 62	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	PAG. 73
ART. 63	ZONE RESIDENZIALI	PAG. 73
ART. 64	ZONA “A” – CENTRI STORICI	PAG. 73
ART. 65	ZONA “A” – CORTI RURALI	PAG. 87
ART. 66	VILLE VENETE EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE – TESTIMONIALE, ARCHITETTONICO-CULTURALE PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI	PAG. 99
ART. 67	ZONA “B” – COMPLETAMENTO EDILIZIO	PAG. 99
ART. 68	ZONA “B3” – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	PAG. 101
ART. 69	ZONA “C1/61” – COMPLETAMENTO EDILIZIO	PAG. 103
ART. 70	ZONA “C1” – RESIDENZIALI OGGETTO DI STRUMENTI ATTUATIVI APPROVATI O GIÀ PRESENTATI	PAG. 105
ART. 71	ZONA “C2” – ESPANSIONE RESIDENZIALE	PAG. 105
ART. 72	ZONA “C2” – ESPANSIONE RESIDENZIALE – P.P. (PIANO PARTICOLAREGGIATO)	PAG. 106
ART. 73	ZONA “D1” – PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	PAG. 108
ART. 74	ZONA “D2” – PRODUTTIVA CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO ED IN FASE DI REALIZZAZIONE	PAG. 111
ART. 75	ZONA “D3” – PRODUTTIVA DI ESPANSIONE	PAG. 113
ART. 76	ZONA “D4” – ATTREZZATURE PER SCALI FERROVIARI	PAG. 116
ART. 77	ZONA “D5” – COMMERCIALI DI ESPANSIONE	PAG. 118
ART. 78	ZONA “D6” – PER DEPOSITI ED IMMAGAZZINAGGIO	PAG. 120
ART. 79	ZONA “D7” – STRUTTURE PERTINENTI IL CONSORZIO DI BONIFICA	PAG. 122
ART. 80	ZONA “D8” – AGRO INDUSTRIALE	PAG. 124
ART. 81	ZONA “D9” – SERVIZI PER AREE PRODUTTIVE	PAG. 126
ART. 82	ZONA “D10” – ATTREZZATURE COLLETTIVE PER AREE PRODUTTIVE	PAG. 127
ART. 83	ZONA “D11” – ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE	PAG. 129
ART. 84	ZONA “D12” – ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA	PAG. 131
ART. 85	ZONA “D13” – SERVIZI PER AREA PRODUTTIVA	PAG. 134
ART. 86	ZONE A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI PUBBLICO INTERESSE	PAG. 135
ART. 87	CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI	PAG. 138
ART. 88	AMBITI A CUI ATTRIBUIRE OBIETTIVI DI TUTELA, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE	PAG. 140
ART. 89	AREE/INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE - AMBITI DI INTERVENTO DIRETTO AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E	

	TERRITORIALE E ALLA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE FUNZIONALE DELLE STRUTTURE ESISTENTI-	
	OPERE INCONGRUE/ ELEMENTI DI DEGRADO	PAG. 140
ART. 90	ZONA A VERDE PRIVATO	PAG. 143
ART. 91	AMBITI DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO – ART. 6 L.R. 11/2004	PAG. 143
ART. 92	CONI VISUALI	PAG. 145
ART. 93	ZONE DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE	PAG. 145
ART. 94	AMBITO DI SALVAGUARDIA RURALE	PAG. 147
ART. 94.1	AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE	PAG. 148
ART. 95	PARCO COMMERCIALE	PAG. 149
ART. 96	OBBLIGO DI P.U.A	PAG. 149
ART. 97	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CONVENZIONATO	PAG. 149
ART. 98	PERCORSI ATTREZZATI, CICLABILI E PEDONALI	PAG. 149
ART. 99	SIMBOLOGIA PUNTUALE PER ATTUAZIONE INTERVENTI	PAG. 150

#### **TITOLO VI – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

ART. 100	PEREQUAZIONE URBANISTICA	PAG. 151
ART. 101	CREDITO EDILIZIO	PAG. 151
ART. 102	COMPENSAZIONE URBANISTICA	PAG. 152
ART. 103	SOSTENIBILITÀ EDILIZIA E REGOLAMENTO ENERGETICO	
	DISPOSIZIONI PER L'EDILIZIA ECO-SOSTENIBILE ED IL RISPARMIO DELLA RISORSA IDRICA	PAG. 153
ART. 104	MISURE DI INCENTIVAZIONE ALLA SOSTENIBILITÀ EDILIZIA	PAG. 160
ART. 105	REGOLE PER IL BUON COSTRUIRE	PAG. 160
ART. 106	COMPATIBILITÀ IDRAULICA	PAG. 162
ART. 107	NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE URBANE	PAG. 168

#### **TITOLO VII - PRONTUARIO DI ATTENZIONE AMBIENTALE**

ART. 108	NORME DI ATTENZIONE AMBIENTALE	PAG. 170
ART. 108.1	NORME GENERALI PER IL DISEGNO URBANO	PAG. 170
ART. 108.2	CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI – FORMALI	PAG. 171
ART. 108.3	MURATURE ESTERNE	PAG. 171
ART. 108.4	APERTURE	PAG. 172
ART. 108.5	SOLAI	PAG. 173
ART. 108.6	COPERTURE	PAG. 173
ART. 108.7	GRONDE	PAG. 173
ART. 108.8	AGGETTI	PAG. 173
ART. 108.9	RECINZIONI	PAG. 174
ART. 108.10	PAESAGGIO URBANO	PAG. 174
ART. 108.11	PAVIMENTAZIONI ESTERNE	PAG. 175
ART. 108.12	STRADE BIANCHE	PAG. 175
ART. 108.13	FLORA	PAG. 176

#### **TITOLO VIII – NORME TRANSITORIE**

ART. 109	MISURE DI SALVAGUARDIA	PAG. 177
ART. 110	SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE	PAG. 177
ART. 111	INAMMISSIBILITÀ DI DEROGHE	PAG. 177
ART. 112	COMPENSAZIONE AMBIENTALE DELLE AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE	PAG. 177
ART. 113	PIANO DI MONITORAGGIO	PAG. 178

#### **TITOLO IX – NORMATIVA DI ADEGUAMENTO AL P.A.Q.E.**

PAG. 185

**PREMESSO CHE:**

• **Il Comune di Sona:**

- è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R.V n. 3544 del 14/10/1997 e successive Varianti tra cui la Variante n. 16 di adeguamento al P.A.Q.E. approvata con D.G.R.V. n. 800 del 21 Marzo 2006;
- è dotato di P.A.T. approvato in C. di S. in data 01.08.2016, con sua ratifica con D.P.P. n. 140 del 13.10.2016;

a seguito approvazione P.A.T. ha avviato la predisposizione del Primo P.I. "Allineamento cartografico - normativo P.R.G./P.A.T. con recepimento accordi pubblico/ privato art. 6 LR. 11/2004 e modifiche cartografiche di interesse comunale".

Tale Primo P.I., che per facilitare la descrizione degli articoli delle N.T.O viene denominato P.I., nel suo contenuto consiste:

- nel recepimento di Vincoli/ Invarianti / Fragilità derivanti dal P.A.T;
- nel recepimento della rete ecologica in adeguamento al P.T.C.P., derivante dal P.A.T;
- nel recepimento del sistema insediativo derivante dal P.R.G. più individuazione di azioni strategiche del P.A.T. relative a "Complessi e edifici di valore monumentale – testimoniale (Ville Venete e Edifici di valore)", "Contesti destinati alla realizzazione di programmi complessi", "Ambiti/ aree/ interventi / elementi di degrado destinati alla riqualificazione del territorio";
- nell'individuazione Ambiti di Accordo pubblico/ privato art. 6 L.R. /11/2004;
- nel recepimento "Coni visuali" e "Zone di ammortizzazione e transizione" derivanti dal P.A.T.;
- nel recepimento di elementi di P.R.G. quali "Ambito di salvaguardia rurale", "Parco Commerciale L.R. 15/2004";
- nel recepimento di percorsi attrezzati, ciclabili e pedonali derivanti dal P.A.T. e P.R.G.;
- nel recepimento di simbologia puntuale per attuazione interventi derivanti dal P.R.G.;
- nel recepimento del P.A.Q.E. con relative norme;
- nella predisposizione di:
  - testo delle N.T.O.;
  - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
  - registro dei crediti
  - elaborati grafici in scala 1:5.000 e 1:2.000;
  - fascicolo "Schede accordi art. 6 L.R. 11/2004";
  - relazione tecnica con verifica dimensionale A.T.O. e consumo S.A.U.;
  - relazione di "Valutazione Compatibilità Idraulica" degli interventi;
  - elaborati agronomici.

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

### **ART. 1 RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE**

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Sona si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato in Conferenza Servizi Provincia di Verona del 01.08.2016, ratificato con Deliberazione del Presidente della Provincia n. 140 del 13.10.2016;
- Piano degli Interventi (P.I.).

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

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

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

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

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

Premesso che il P.I. è diretto a:

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

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

Le presenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del primo P.I. (*riguardante l'allineamento P.R.G./P.A.T. con recepimento accordi pubblico/privato art. 6 L.R. 11/2004 e modifiche cartografiche di interesse comunale*) sono intese a disciplinare, in tutto il territorio Comunale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

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

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

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

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

**Il presente primo P.I. comporta la conferma delle aree di espansione residenziale e produttiva previste nel P.R.G. non ancora attuate e l'individuazione degli ambiti di accordo pubblico/ privato art. 6 della L.R. 11/2004 (subordinati a specifiche "Schede accordo") e di alcune modifiche cartografiche di interesse comunale, oltre ai Vincoli e Fasce di rispetto, Invarianti e Fragilità derivanti dal P.A.T.. Inoltre, ad agevolazione del lavoro dell'Ufficio Tecnico, il Piano individua altresì "Invarianti, elementi più rilevanti delle Fragilità, oltre alla Rete Ecologica in adeguamento al P.T.C.P., sempre derivanti dal P.A.T.", sottolineando che per "elementi" non riportati va sempre fatto riferimento al P.A.T..**

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

Elaborati Urbanistici:

- Elaborato Tav. 1 – Stralcio Intero territorio Comunale - scala 1:5.000
- Elaborato Tav. 2 – Stralcio Intero territorio Comunale - scala 1:5.000
- Elaborato Tav. 3 – Stralcio Intero territorio Comunale - scala 1:5.000
- Elaborato Tav. 4 – Stralcio Intero territorio Comunale - scala 1:5.000
- Elaborato Tav. 5 – Zona Significativa: Sona Capoluogo - scala 1:2.000
- Elaborato Tav. 6 – Zona Significativa: Palazzolo - scala 1:2.000
- Elaborato Tav. 7 – Zona Significativa: Lugagnano - scala 1:2.000
- Elaborato Tav. 8 – Zona Significativa: Ca Nova di Sona- scala 1:2.000
- Elaborato Tav. 9 – Zona Significativa: Giacomona - scala 1:2.000
- Elaborato Tav. 10 – Zona Significativa: San Giorgio in Salici - scala 1:2.000
- Elaborato 11: Norme Tecniche Operative
- Elaborato 12: Fascicolo "Schede Accordi" art. 6 L.R. 11/2004;
- Elaborato 13: Registro dei Crediti;
- Elaborato 14: Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
- Elaborato 15: Relazione tecnica;

Elaborati agronomico – ambientali:

Relazioni:

- AGR1 – Relazione agronomica

- AGR2a – Dichiarazione di non necessità della VINCA (DGR 1400/2017) - Allegato E
- AGR2b – Dichiarazione di non necessità della VINCA (DGR 1400/2017) - Allegato teorico

Elaborati grafici:

- AGR3 – Vincoli e Zone boscate
- AGR4 – Rete ecologica e altri temi ambientali
- AGR5 – Territorio rurale
- AGR6 – Allevamenti zootecnici
- AGR7 – Ambiti delle Aziende agricole
- AGR8 – Edifici non più funzionali
- AGR9 – Consumo di SAU

Elaborati della Compatibilità Idraulica:

- Elaborato 1 - Relazione di Compatibilità Idraulica
- Elaborato 2 - Allegati di Valutazione alla Compatibilità Idraulica
- Elaborato 3 - Carta della Compatibilità Idraulica

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In caso di decadenza, le previsioni, con apposita variante al P.I., possono essere riconfermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T.; le aree oggetto di



decadenza che non siano riconfermate si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 della L.R. 11/2004.

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

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

Come definito all'art. 19 delle L.R. 11/2004, i piani attuativi possono essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Essi definiscono l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assumono, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:

- a) del Piano particolareggiato e dei Piani di lottizzazione di cui agli artt. 13 e 28 della L.1150/1942 e s.m.;
- b) del Piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 167/1962;
- c) del Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi ai cui all'art. 27 L.865/1971;
- d) del Piano di recupero di cui all'art. 28 L.457/1978;
- e) del Piano ambientale di cui all'art 27 L.R. 40/1984;
- f) del Programma integrato di cui all'art. 16 L.179/1992;

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

Gli interventi nelle aree di espansione individuate nel presente P.I. con obbligo di Piani Attuativi sono subordinati all'approvazione degli stessi nel rispetto dei contenuti e del procedimento di formazione definiti dagli artt. 19 e 20 della L.R. 11/2004, integrati con quanto previsto al successivo art. 103 (Sostenibilità edilizia e Regolamento energetico) delle presenti N.T.O..

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

- elaborato di ricognizione della dotazione delle aree a servizi (verde e parcheggio) del contesto insediativo contermini all'area d'intervento del P.U.A..

Gli interventi nelle aree di espansione soggette a P.U.A. in base ad accordi pubblico/privato (art. 6 L.R. 11/2004) sono disciplinati con specifica scheda progetto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Primaria**

- a) strade
- b) spazi di sosta o di parcheggio
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- f) pubblica illuminazione
- g) spazi di verde attrezzato
- h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
- i) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista **idraulico<sup>1</sup>** e **geologico<sup>2</sup>** dei terreni
- j) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni raccordi e svincoli stradali
- k) barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto fonoassorbente)
- l) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio
- m) piazzole di sosta per gli autobus
- n) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole)
- o) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione)
- p) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane

##### **Secondaria**

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

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

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

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

- 
- 1 per esempio: utilizzo di pavimentazioni drenanti su sottofondo permeabile per i parcheggi, aree verdi conformate in modo tale da massimizzare la capacità di invaso e laminazione; creazione di invasi compensativi; manufatti di controllo delle portate delle acque meteoriche; ecc.
  - 2 per esempio: rilevati e valli artificiali; paramassi, opera di difesa fluviale (briglie e muri di contenimento laterale)

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

- residenziali
- commerciali
- direzionali
- produttive (industria/artigianato/commerciale/agroindustriale)
- turistico-ricettive
- pubbliche o di interesse pubblico
- agricole

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

## STANDARDS PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI

Art. 31 comma 3a - LR 11/2004:	<b>30 mq./ab.</b>
Ripartiti secondo P.A.T.:	
<u>Standards Primari</u>	<u>15 mq./ab.</u>
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport	10 mq./ab.
Parcheggi	5 mq./ab.
<u>Standards Secondari</u>	<u>15 mq./ab.</u>
Attrezzature di interesse comune	4,5 mq./ab.*
Attrezzature per l'istruzione	4,5 mq./ab.*
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport	6 mq./ab. *
<b>NB: le aree a parcheggi devono essere realizzate con pavimentazione drenante, sempre nel rispetto della Valutazione di Compatibilità Idraulica degli interventi, ed essere dotate di schermature arboree, piantumazioni con uso di essenze autoctone, e elementi di arredo urbano</b>	
	<b>* monetizzabili</b>

## STANDARDS PER DESTINAZIONI PRODUTTIVE

Art. 31 comma 3b - LR 11/2004:	<b>10 mq. ogni 100 mq. di superficie delle singole zone da ripartirsi tra verde e parcheggi in percentuali corrispondenti alle esigenze insediative della zona e alle richieste dell'Amministrazione Comunale.</b>
Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport	30% <i>non monetizzabili</i>
Parcheggi	70% <i>non monetizzabili</i>
<b>NB: le aree a parcheggi devono essere realizzate con pavimentazione drenante, sempre nel rispetto della Valutazione di Compatibilità Idraulica degli interventi, ed essere dotate di isole a verde, schermature arboree, piantumazioni, con uso di essenze autoctone, e elementi di arredo urbano</b>	

## STANDARDS PER DESTINAZIONI COMMERCIALI/DIREZIONALI

Art. 31 comma 3c - LR 11/2004:	<b>100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento</b>
Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport	30% <i>non monetizzabili</i>
Parcheggi	70% <i>non monetizzabili</i>
<b>NB: le aree a parcheggi devono essere realizzate con pavimentazione drenante ed essere dotate di isole a verde, schermature arboree, piantumazioni, con uso di essenze autoctone, e elementi di arredo urbano</b>	

## STANDARDS PER DESTINAZIONI TURISTICHE

Art. 31 comma 3d - LR 11/2004:	<b>15 mq. ogni 100 mc.</b>
Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport	30% <i>non monetizzabili</i>
Parcheggi	70% <i>non monetizzabili</i>
Art. 31 comma 3d - LR 11/2004 (nel caso di insediamenti all'aperto)	<b>10 mq. ogni 100 mq.</b>
Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport	30% <i>non monetizzabili</i>
Parcheggi	70% <i>non monetizzabili</i>
<b>NB: le aree a parcheggi devono essere realizzate con pavimentazione drenante ed essere dotate di isole a verde, schermature arboree, piantumazioni, con uso di essenze autoctone, e elementi di arredo urbano</b>	

N.B.

- Per la quantificazione delle aree a standards nelle aree di espansione residenziale, il P.I., a seguito verifiche della dotazione minima prevista ai sensi della normativa vigente e delle quantità minime previste dal P.A.T., conferma il parametro di 140 mc di volume residenziale per abitante teorico insediabile.
- Il conseguimento degli standards può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata ai sensi dell'art. 31 L.R. 11/2004.
- Nelle aree soggette a P.U.A. va privilegiata la realizzazione di standard a parcheggio, evitando la frammentazione di standards a verde concentrandone le superfici in aree maggiormente estese, centrali e già previste nella pianificazione urbanistica previgente. In ogni caso, rispetto agli standards per destinazioni residenziali di cui alla soprariportata tabella:
  - dovrà essere garantita una dotazione minima di standard a parcheggi nella misura di un posto auto ogni 250 mc realizzabili;
  - dovrà essere prevista una dotazione aggiuntiva di spazi attrezzati per il gioco e il parco nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare, in appezzamenti di misura non inferiore a mq 1000 se destinati al gioco e in viali alberati se destinati a parco; qualora la dimensione dello strumento urbanistico attuativo non consenta la realizzazione di tali superfici minime le stesse vengono monetizzate.
- In fase di interventi del P.I., diretti ed attuativi, valutando approfonditamente, per zone territoriali omogenee e di espansione, le reali necessità territoriali, la dimensione degli insediamenti urbani e le esigenze della collettività, l'Amministrazione Comunale può prevedere ulteriori aree da dedicare a standard (di tipo primario), soprattutto assimilando alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature finalizzate al miglioramento della qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche. Tale specificazione è necessaria per superare la logica della determinazione degli standard in funzione del mero calcolo quantitativo, indirizzandosi verso la realizzazione di servizi che effettivamente conseguano le finalità per i quali sono realizzati. A garanzia della qualità degli interventi tali aree devono essere preferibilmente collegate in modo da assicurare concentrazione e raccordo.  
Le aree a parcheggio devono essere sempre realizzate con pavimentazione drenante ed essere dotate di isole a verde autoctone, schermature arboree, piantumazioni, con uso di essenze autoctone, e elementi di arredo urbano.  
Le aree a verde devono essere sempre piantumate con essenze arboree autoctone e sistemate con elementi per gioco bambini e di arredo.

In riferimento alle N.T.A. del P.R.G. si precisa che:

- In caso di intervento attuativo con utilizzazione dell'indice fondiario:

- le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standard secondari) nelle zone residenziali, industriali, artigianali, turistiche, commerciali, direzionali non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita perché le aree stesse vanno cedute al Comune, ovvero assoggettate a vincolo di destinazione ad uso pubblico;
- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o a standard primari quando queste sono cedute non sono computabili, se non vanno cedute sono computabili e più precisamente:
  - a) in zona residenziale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed il verde primario vanno ceduti, ovvero assoggettati a vincolo di destinazione ad uso pubblico, e non sono computabili. Il parcheggio primario, qualora rimanga privato, gravato di pubblico uso, è computabile;
  - b) in zona industriale ed artigianale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari vanno cedute, ovvero assoggettate a vincolo di destinazione ad uso pubblico, e non sono computabili;
  - c) in zona turistica, commerciale e direzionale le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari, qualora rimangano privati con vincolo di speciale destinazione d'uso pubblico, sono computabili.

- Per quanto riguarda le aree a parcheggio a servizio dei singoli edifici:
- 1) per insediamenti di carattere residenziale:  
dovranno essere garantiti idonei spazi a parcheggio nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione;
- 2) per insediamenti di carattere commerciale, direzionale e turistico:  
dovranno essere garantiti idonei spazi a parcheggio nella misura minima di mq. 0,50 mq/mq. di superficie netta interna oltre a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione. Dovranno in ogni caso essere rispettate le superfici minime stabilite dalle specifiche normative in base alla tipologia della struttura di vendita;
- 3) per insediamenti a carattere industriale e artigianale:  
dovranno essere garantiti idonei spazi a parcheggio nella misura minima di mq. 0,20 mq/mq. di superficie netta interna oltre a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione per l'eventuale parte residenziale.

Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con qualsiasi accorgimento tecnico-distributivo subordinati all'ottenimento, ove necessario, del nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Per spazi di parcheggio si devono intendere quelli necessari tanto alla sosta quanto alla manovra degli autoveicoli, con un minimo di mq. 25 per autoveicolo.

Le superfici ed i volumi dei piani interrati non concorrono alla determinazione degli standard di cui al presente articolo.

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

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

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

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

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

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

Relativamente agli insediamenti residenziali nelle aree di loro pertinenza, come riportato nel precedente art. 12 – *Descrizione delle aree a parcheggio a servizio dei singoli edifici*, devono essere sempre riservati ulteriori spazi per parcheggi privati nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione (L. 122/1989). Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con accorgimenti tecnico-distributivi e saranno di volta in volta subordinati alla prescritta concessione autorizzazione da parte del Dirigente Comunale preposto previo, ove necessario, Nulla-Osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

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

#### **ART. 14 ONERI DERIVANTI DAL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Il Piano Urbanistico Attuativo comporta l'assunzione da parte del proponente dei seguenti oneri:

- a) cessione gratuita al Comune, nei termini stabiliti, delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria (di cui all'art. 11);
- b) realizzazione e cessione gratuita al Comune di tutto ciò che riguarda le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fatto salvo in ogni caso quanto previsto dagli artt. 31 e 32 L.R. 11/2004 (di cui agli artt. 12 e 13);

#### **ART. 15 CONVENZIONE**

Lo schema di convenzione del Piano Urbanistico Attuativo deve prevedere:

- a) l'assunzione, da parte del proponente, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) l'assunzione, a carico del proponente, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria;
- d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

#### **ART. 16 ATTUAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

Il permesso di costruire per la realizzazione dei piani attuativi viene rilasciata dal Dirigente o Responsabile del Settore dopo la definitiva stipula della convenzione.

Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato all'esistenza o all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **ART. 17 DEFINIZIONI URBANISTICHE E INDICI STEREOMETRICI**

A recepimento dei disposti delle N.T.A. del P.R.G., il P.I. stabilisce che l'urbanizzazione e l'edificazione nelle diverse zone del territorio comunale, individuate negli Elaborati grafici del P.I. (scala 1:5000 e 1:2000), nonché nei Centri Storici e Corti Rurali, dettagliati nel P.R.G. con apposita trattazione disciplinare, sono regolate dagli indici stereometrici stabiliti dalle norme specifiche di zona contenute nel "Titolo IV - Il sistema Insediativo" delle presenti N.T.O. e dalle definizioni urbanistiche che seguono:

##### 1. Ambito territoriale:

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

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

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

##### 2. Superficie territoriale:

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

##### 3. Superficie fondiaria:

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

4. Indice di edificabilità territoriale:

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

Sono considerate utili, ai fini del calcolo dei volumi ammessi, le aree di rispetto stradale, purché incluse nel perimetro dell'ambito di intervento, e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le aree destinate alla viabilità anche se definita dal P.I..

Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore all'80% di quello previsto dalle norme di zona.

Il volume ammesso in un intero ambito edificabile potrà essere composto ed articolato, all'interno dei singoli lotti, anche in misura non proporzionale alla superficie dei lotti stessi, purché il volume complessivo relativamente a tale ambito risulti comunque inferiore od uguale a quello previsto ricavato sulla base dell'indice di zona, fermo restando il rispetto agli altri indici stereometrici di tabella.

5. Indice di edificabilità fondiaria:

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

Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni, anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto.

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

Tale indice non potrà essere in nessun caso utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.

6. S1

Superficie per opere di urbanizzazione primaria definite nel precedente art. 11.

7. S2

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria definite nel precedente art. 11.

8. U.M.I.

Unità Minime di Intervento individuate negli elaborati della trattazione disciplinare dei Centri Storici.

9. Carico urbanistico:

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico - edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

10. Dotazioni Territoriali:

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

11. Sedime:

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

12. Superficie coperta:



Superficie risultante dalla proiezione risultante sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra:

- a) la superficie coperta del fabbricato, ai fini del rispetto delle percentuali massime prescritte per i vari tipi edilizi, va computata misurando la superficie compresa entro la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, anche delimitato da pilastri, compresi i corpi sporgenti, i porticati e simili e con esclusione di poggiali sporgenti e gronde purché aventi uno sbalzo non superiore a ml. 1,40;
- b) le superfici corrispondenti alla proiezione sull'orizzontale di corpi chiusi aggettanti vanno incluse nel computo della superficie coperta, anche se non ricorrono in tutti i piani dell'edificio;
- c) i porticati non concorrono alla determinazione della superficie coperta se risultano aperti almeno su due lati e contenuti entro un massimo del 30% della superficie coperta ammessa nel lotto.

13. Superficie permeabile:

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

14. Indice di permeabilità:

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

15. Rapporto massimo di copertura:

Il rapporto massimo di copertura è dato dal quoziente tra la superficie coperta calcolata ai sensi del punto 12 diviso la superficie netta del lotto.

16. Superficie totale:

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

17. Superficie lorda:

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

18. Superficie utile:

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

19. Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,40 m.

20. Volumi:

- a) Per volume di un fabbricato s'intende il prodotto della superficie coperta, determinata come precedentemente descritto al punto "superficie coperta", per l'altezza dell'edificio che, misurata ai soli fini della determinazione del volume, va calcolata fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile.
- b) Le costruzioni su terreno in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se il terreno fosse piano e nel computo del volume va considerata tutta la parte di edificio soprastante l'andamento naturale del terreno compreso l'eventuale interrato.
- c) Qualora la linea di intersezione della facciata con la gronda fosse più bassa dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, l'altezza del fabbricato, ai soli fini del calcolo del volume, va misurata sino all'intradosso di cui sopra.

- d) Al volume così calcolato vanno detratti i corpi rientranti, i cortili interni, le pensiline aperte su tre lati, i porticati aperti e vincolati a non subire destinazione diversa e tutti i volumi tecnici di cui alla lettera e) del successivo punto 25 "Altezza dei Fabbricati e Numero dei piani".

Vanno invece aggiunti i volumi dei sottotetti secondo quanto previsto al successivo punto 25, nonché eventuali volumi del sottotetto che per superficie ed altezza abbiano i requisiti di cui all'art. 71 del Regolamento Edilizio.

- e) Eventuali strutture di collegamento tra edifici realizzate al fine di ridurre le distanze tra corpi di fabbrica, anche se aperte, vanno calcolate come volume urbanistico.
- f) Per gli interventi di edilizia sostenibile finalizzati al contenimento del fabbisogno energetico viene ammessa la possibilità di scomputare i volumi tecnici e delle murature perimetrali, secondo i criteri, le modalità e le procedure previste dalla L.R. 09/03/2007, n. 4, e dalle successive linee guida. Gli interventi proposti per poter essere considerati meritevoli di essere promossi ai sensi della succitata L.R. n. 4/2007, ed in applicazione dell'allegato "B" alla D.G.R. n. 1579/2008, "Linee guida in materia di edilizia sostenibile"- devono totalizzare un punteggio complessivo NON INFERIORE a "+2".

#### 21. Volume tecnico

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

#### 22. Compensazione dei volumi:

Nella redazione dei Piani Particolareggiati e nei Piani di Lottizzazione convenzionati può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) l'indice di edificabilità non dovrà, in ogni caso, superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
- b) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare in ogni caso i ml. 12,50;
- c) la distanza dai confini, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto.
- d) La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
- e) il distacco tra fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, ed in ogni caso non inferiore a ml. 10,00;
- f) il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.

Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i P.P. ed i P. di L. dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "altius non tollendi", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non aedificandi", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

#### 23. Piano fuori terra

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

#### 24. Piano seminterrato

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

#### 25. Piano interrato

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

#### 26. Sottotetto

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

## 27. Altezza dei Fabbricati e Numero dei piani

1. L'altezza degli edifici è misurata dalla quota del terreno naturale su cui i fabbricati si poggiano sino alla linea di intersezione della facciata esterna con l'intradosso della copertura dell'edificio. In caso di copertura piana l'altezza va misurata all'estradosso del solaio di copertura.
2. Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.
3. Per le strade non orizzontali l'altezza ai fini del volume va misurata sulla verticale mediana del prospetto.
4. Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, naturale e/o consolidata ed esistente all'entrata in vigore delle presenti norme, superiore a ml. 0,50, il piano di riferimento, ai fini sempre della misurazione dell'altezza sarà quello del terreno circostante l'edificio stesso con possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti e i dossi.
5. Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano motore ascensore, camini, vano scale di accesso alla terrazza solo per la parte interessante la superficie del vano scale sottostante, ecc.)
6. Nelle zone classificate dal P.I. come zone "B" di completamento la costruzione e la ricostruzione di fabbricati potrà avvenire a condizione che l'altezza dell'edificio non superi quella prevista dalle norme di zona anche se in presenza di altezza maggiore dell'edificio demolito. La norma va applicata anche in presenza di demolizione di fabbricati di maggiore altezza. Sono in ogni caso fatte salve le altezze previste dalle norme di zona del P.I.
7. Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da almeno due falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. dalla quota del pavimento del sottotetto, che dovrà essere piano e privo di abbassamenti, all'imposta del solaio di copertura, senza tenere conto di altezze maggiori dovute a rientranze, accesso diretto dall'appartamento sottostante e i locali ricavati siano destinati a servizi e disimpegni.

Qualora la pendenza delle falde o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato e/o no.

Qualora ricorra il caso di cui al 2° comma della lettera d) precedente punto 20 "Volumi" delle presenti norme il piano sottotetto verrà computato sia nel computo del numero dei piani che ai fini del calcolo del volume.

8. Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, ecc.), con accesso diretto dal vano scala comune.
9. Qualora l'accesso ai vani ricavati nel sottotetto, con esclusione di quelli di cui al comma precedente, avvenga direttamente dal vano scala comuni, i locali saranno considerati agibili e computati sia agli effetti del volume che del numero dei piani. Verranno computati solo ai fini del volume i vani aventi le stesse caratteristiche dei precedenti, ma il cui accesso avvenga direttamente dall'unità immobiliare sottostante.
10. La superficie di detti locali, affinché gli stessi possano essere considerati agibili, dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 70 del Regolamento Edilizio.

L'altezza media interna utile di detti locali dovrà essere di ml. 2,70 con minimo di ml. 1,80.

La figura sulla quale verrà calcolata l'altezza media definirà l'inviluppo della superficie agibile che dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 71 del Regolamento Edilizio ed alla quale potranno essere aggiunte superfici con altezze inferiori.

11. Il numero dei piani ammessi nelle singole zone omogenee è precisato nella tabella dei dati stereometrici delle zone stesse.

12. Le altezze interne per le nuove costruzioni non possono essere inferiori a ml. 2,70 per i piani abitabili e a ml. 3,00 per i piani destinati ad attività commerciali fatta eccezione per quelli in ricostruzione nella zona A Centro Storico e Corti Rurali.

Le altezze vanno misurate tra pavimento e soffitto finiti. L'altezza utile dei vani con soffitti in legno va misurata dal piano del pavimento all'intradosso dell'assito del soffitto a condizione che la distanza netta tra le travi sia superiore a cm. 50. In caso contrario va misurata all'intradosso della trave.

13. Per i fabbricati industriali l'altezza va misurata alla quota dell'imposta della struttura portante di copertura.

28. Distanze da confini, da fabbricati e da strade

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

- a) la distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. I balconi aperti, le pensiline e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi i ml. 1,40.

La fronte delle gronde non dovrà, in nessun caso, avere altezza maggiore di cm. 30.

- b) In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari al maggior sporto degli stessi.

- c) Le distanze da confini di proprietà possono essere diminuite o annullate a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da trascriversi nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima fra fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata.

Sono fatti salvi i casi di costruzione in aderenza che sono ammessi senza vincolo di inedificabilità.

- d) Le distanze tra fabbricati devono essere misurate come quelle dai confini. Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per le canne fumarie, i balconi aperti, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a ml. 1,40, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.

- e) Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti secondo le norme del Codice Civile. E' anche ammessa la sopraelevazione dei fabbricati in aderenza sino all'altezza massima prevista dalle presenti norme senza necessità dell'autorizzazione del confinante che deve intendersi come già concessa dal momento che i fabbricati sono costruiti in aderenza.

- f) Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona a condizione che la rientranza non superi ml. 3,00 dal perimetro considerato ai fini della superficie coperta.

In tal caso nelle pareti laterali del cavedio di risulta potranno esservi solo vedute di locali destinati a servizi e/o accessori della residenza.

Sono ammesse vedute di locali di abitazione su tutti e tre i lati della rientranza, purché la lunghezza della stessa sia maggiore od uguale al doppio della sua profondità.

- g) Anche le distanze dalle strade si misurano come quelle dai confini.

- h) In deroga alle distanze dalle strade prevista dall'art. 36 del Regolamento Edilizio, è ammessa la costruzione degli interrati a ml. 3,00 dal confine stradale a condizione che venga sottoscritto un atto, debitamente registrato e trascritto, di rinuncia al plusvalore, nel caso di allargamento stradale.

- i) Per unificare surrettiziamente corpi di fabbrica diversi non sono ammessi semplici setti murari o pergolati di collegamento; sono ammessi portici aperti e coperti, computati come superfici coperta e non come volume, alle stesse condizioni del punto b) quanto alle rientranze. In caso di adeguamento delle costruzioni esistenti alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, le relative opere, (rampe, ascensori) possono essere eseguite in deroga alle

distanze stabilite dalle norme di zona, purché nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

j) Per quanto riguarda la viabilità, le strade sono classificate come segue:

- a) Autostrada, con funzione nazionale e regionale, accessibile solo attraverso gli svincoli e relative stazioni poste fuori dal territorio comunale;
- b) Superstrada, con funzione prevalentemente regionale e provinciale, accessibile solo attraverso gli snodi indicati nelle Tavole di Variante;
- c) Strade primarie o nazionali con funzione prevalentemente provinciale, accessibili attraverso gli incroci attrezzati indicati nelle Tavole della Variante e attraverso gli accessi già in concessione ai privati;
- d) Strade secondarie o provinciali, con funzione prevalentemente intercomunale, accessibili mediante normali immissioni dalle strade interne o locali, per le quali sussisterà l'obbligo di dare la precedenza, e dagli accessi privati già in concessione;
- e) Strade locali, con funzione urbana o agricola, accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante immissioni con l'obbligo di dare la precedenza;
- f) Strade interne, con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli;
- g) Ciclabili e pedonali, con funzione di distribuzione capillare di ciclisti e pedoni. I tracciati indicati sugli elaborati del P.R.G. sono da considerarsi indicativi in quanto la loro fattibilità è da verificarsi, nel dettaglio in fase esecutiva, con la realtà dei luoghi.

Le strade classificate a), b), c), d) avranno, per i nuovi tronchi previsti, sezione definita dai progetti esecutivi elaborati dalle competenti Amministrazioni; le strade classificate e), f), realizzate dal Comune o dai privati, avranno sezione minima di ml. 10,00 da recinzione a recinzione, e saranno attrezzate di marciapiede su ambedue i lati della carreggiata. Solo per le strade interne a fondo cieco che servano non più di mc. 10.000 la sezione potrà essere di ml. 7,50, compreso un marciapiede.

In ogni caso la viabilità prevista dagli strumenti urbanistici attuativi, dovrà avere una larghezza non inferiore a ml 7,00, più marciapiedi laterali con larghezza di ml 1,50 fatto salvo per la viabilità in zone collinari relativamente alla quale potrà essere ammessa una minor larghezza, a tutela dei valori paesaggistici, con un minimo di ml 6,00 più marciapiedi di ml 1,50. I "cul de sac" dovranno essere dimensionati modo da potervi iscrivere una circonferenza di diametro non inferiore a ml 15,00. Per viabilità a senso unico la larghezza stradale può essere ridotta a ml. 5,00 nel caso di previsione di parcheggi a pettine e a ml. 3,50 nel caso di previsione di parcheggi in linea.

La sezione delle strade ciclabili sarà multipla di ml. 1,25 e con un minimo di ml. 2,50. La sezione minima delle pedonali, ivi compresi i marciapiedi, sarà di ml 1,20 (comunque, anche in casi eccezionali, non inferiore a ml. 1,00). Le piste ciclabili saranno comunque dimensionate e costruite secondo le indicazioni delle "Direttive e criteri tecnici per la programmazione, progettazione e la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature ciclabili" – D.G.R. n. 8018 del 27.12.1991.

Anche le strade private esistenti nelle zone residenziali, che servano più lotti recintati, indipendentemente dalle loro caratteristiche dimensionali, richiedono una distanza delle nuove costruzioni marginali di almeno ml 5,00.

I nodi stradali sono luoghi di confluenza di due o più strade. L'attrezzatura degli incroci indicata nei grafici del Piano non può sostituire i progetti esecutivi per le relative opere.

Nell'attuazione del Piano dovranno essere modificate o sopprese quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti che risultino difformi dalle presenti Norme o dalle indicazioni grafiche del Piano.

Le strade comunali o vicinali "da recuperare e/o sistemare", possono essere attrezzate come piste ciclabili uni o bidirezionali, da collegare opportunamente con le piste lungo la rete viaria principale; in tal caso il traffico motorizzato va limitato al transito dei residenti.

#### **ART. 18      ALTRI INDICATORI (NORME GRAFICHE)**

L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi della zona su cui il fabbricato viene ad insistere, come definiti all'articolo 14 e

applicati alle diverse zone nel Titolo IV delle presenti Norme, ed altresì nel rispetto delle prescrizioni particolari graficizzate nelle tavole del Primo P.I., quali:

**a) percorsi pedonali e ciclabili:**

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

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

- aumentare la mobilità in bicicletta offrendo al ciclista situazioni sicure, protette e confortevoli;
- migliorare la qualità di vita, l'immagine e la socialità dello spazio urbano;
- dare autonomia ed indipendenza agli utenti deboli della strada.

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

**ART. 19 DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ**

**Composizione del lotto.**

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

**Zone a tipologia diversa.**

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

**Eccezioni agli indici**

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

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

**Rettifiche e allineamenti.**

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

**Sottotetti**

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

1. l'altezza utile media per i locali adibiti ad abitazione sia almeno ml. 2,40 e quella dei locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni sia di almeno ml. 2,20 (l'altezza utile sarà calcolata dividendo il volume della parte del sottotetto la cui altezza superi ml. 1,80 - definito volume utile - per la superficie di questa stessa parte - definita superficie utile);

2. il rapporto di illuminazione, anche ottenuto mediante apertura in falda, sia non inferiore a 1/16;
3. gli interventi avvengano senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde;
4. le aperture in falda (lucernari) siano contenute nelle misure massime di ml. 1,00x1,80; in alternativa possono essere ricavate aperture verticali con antistante terrazzo compreso nella copertura.

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

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

Tutti gli interventi edilizi restano altresì subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali per il cui dimensionamento si rimanda ai disposti dell'art. 12.

### **ART. 20 DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ**

- 1) A recepimento dei disposti delle N.T.A. del P.R.G., il P.I. stabilisce che l'edificazione nell'ambito del territorio comunale può avvenire soltanto nel rispetto delle norme di zona su cui il fabbricato viene ad insistere.
- 2) Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie.
- 3) Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità. Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 del D.L. 2/4/68 n° 1444.
- 4) Nelle zone soggette a Vincoli devono essere osservati i disposti normativi generali riportati nel Titolo II delle N.T.O..
- 5) Nelle zone esterne ai centri abitati non potranno essere destinati ad attività commerciali di cui all'art. 7 della L.R. n. 37/1999 od a pubblico esercizio i locali dei piani terreni o rialzati prospettanti su strade di larghezza inferiore a ml. 5,00 se non previsti nella variante n. 22 al P.R.G.
- 6) Nelle zone residenziali è ammessa l'edificazione e/o la realizzazione, per la totalità del volume consentito o per parte di esso, di edifici da destinare ad: abitazioni, attività commerciali di cui all'art. 7 della L.R. n. 37/1999 così come limitato e specificato per ogni singola zona omogenea dall'art. 34 delle presenti Norme, studi professionali, magazzini, laboratori artigianali per attività non rumorose ed insalubri o graveolenti, banche, tipografie, ambulatori, autorimesse pubbliche e private, alberghi, pensioni, ristoranti, alloggi collettivi, luoghi per il culto, cinematografi e teatri, altri locali di riunione, istruzione, divertimento e svago ed in generale tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano compatibili col carattere residenziale della zona.
- 7) Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV e impianti di depurazione ecc. sono regolati in base al successivo art. 111 e sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici e sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive.  
Non sono ammesse cabine elettriche a torre.  
Per quelle esistenti si prescrive l'adeguamento a tipi seminterrati o interrati non ammettendo interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 8) Essi non vengono considerati fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal C.C.

- 9) Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di P.P., P.L. o P.R. ai sensi dell'art. 9 del D.L. 2/4/68 n° 1444 mantenendo comunque un minimo di ml. 8,00.
- 10) Per gli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della legge n°13/89, potrà essere prevista anche la possibilità di realizzare volumi esterni alla sagoma esistente anche in deroga agli indici volumetrici ed alle altezze massime consentite per la realizzazione di ascensori o piattaforme elevatrici, fatta esclusione per gli edifici situati nei Centri Storici.

#### **ART. 21 RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE**

1. E' fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto caratterizzanti il paesaggio e di età superiore a 30 anni senza la preventiva autorizzazione nel rispetto della L.R. n° 52/1978.
2. Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere convenientemente sistemate a giardino o pavimentate nelle percentuali minime previste nelle tabelle stereometriche di ogni singola zona. Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare dovrà essere indicata la disposizione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.
3. Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere convenientemente sistemate a giardino e pavimentate nelle percentuali previste nelle tabelle degli indici stereometrici di ogni singola zona. Anche nei giardini e parchi privati saranno da preferire le essenze arboree autoctone e tradizionali.  
In sede di rilascio di autorizzazione a lottizzare e di permessi di costruire su ampie aree, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia privata ha facoltà di richiedere un programma di rinverdimento preventivo.
4. Gli interventi edilizi in zona agricola, come pure gli interventi di miglioria fondiaria, saranno sempre condizionati al riordino delle coltivazioni, alla cura delle macchie boschive, alla ripresa della tipica vegetazione riparia lungo fiumi, torrenti e fossi di scolo, tanto più quando tali elementi sono indicati come emergenze naturali di valore paesaggistico.
5. L'Amministrazione Comunale, oltre a dedicare particolare cura al verde pubblico, promuove iniziative per studiare idonei incentivi per il verde privato, come fornitura agevolata di essenze arboree, premi ai migliori giardini ecc.

#### **ART. 22 NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE**

In sede di strumenti urbanistici attuativi va prevista, in generale, una canalizzazione separata, per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standard di accettabilità di cui alla legge 10/5/76 n° 319 nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.

Qualora tale impianto non esista o non sia possibile realizzare, per motivi tecno-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:

- a) per i Piani Urbanistici Attuativi, deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
- b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali su parere conforme del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dal Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento G.U. n° 48 del 21/2/77 Suppl. Ord. all. 4 e 5 relativa normativa Regionale integrativa di attuazione.

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della legge 10/5/1976 n° 319 e successiva normativa di applicazione.

Il Dirigente o Responsabile del Settore ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare la integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Il Dirigente o Responsabile del Settore può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.



**ART. 23      PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE**

L'attuazione del Programma Pluriennale di Attuazione è stata modificata dalla Legge Regionale n. 11/2004, art. 48 comma 6.

## TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO – INVARIANTI - FRAGILITA'

### ART. 24 GENERALITÀ

#### Premessa:

gli ambiti del territorio comunale interessati da Vincoli/ Invarianti/ Fragilità sono individuati nelle apposite tavole del P.A.T. con relative norme di riferimento. In merito a tali tematismi va sottolineato che **il presente Primo P.I.:**

1. **recepisce** i Vincoli della tav. 1 del P.A.T.;
2. **recepisce** i contenuti del P.A.Q.E. che coinvolgono il territorio comunale (Titolo IX- Normativa di adeguamento al P.A.Q.E.), coincidenti in gran parte con le Invarianti della tav. 2 del P.A.T.;
3. **recepisce altresì parte delle Invarianti di natura paesaggistico ambientale e storico - monumentale** della tav. 2 del P.A.T. quali "Iconema", "Percorsi rurali", "Siepi e filari alberati", "Grandi alberi", "Aree boscate da carta forestale regionale" ed "Edifici di valore"; mentre non vengono riportate le invarianti di natura paesaggistico ambientale e agricole della tav. 2 del P.A.T. quali "Ambiti collinari" (Cordonati morenici), "Ambito di tutela paesaggistica del Tione", "Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema", "Terrazzamenti", "Invarianti agricole" in quanto coincidenti con gli elementi del P.A.Q.E. e pertanto rappresentati in cartografia di P.I. come tali.

**Si demanda ad apposita Variante tematica al P.I. l'attuazione delle "Disposizioni generali relative alle Invarianti" dettate nel Capo II delle N.T. del P.A.T., precisando che in ogni caso, in attesa di tale Variante tematica al P.I., a tali disposizioni delle N.T. del P.A.T. (oltre alla normativa di adeguamento al P.A.Q.E. e relativi elaborati) va fatto comunque riferimento.**

**In ogni caso, per le sopracitate invarianti di natura paesaggistico ambientale e agricole della tav. 2 del PAT, in riferimento alle NT del PAT e ad integrazione della "Normativa di Adeguamento al P.A.Q.E." di cui al TITOLO IX delle NTO, vanno rispettate le disposizioni riportate nei seguenti articoli 24.1, 24.2.**

4. relativamente alla tav. 3 delle Fragilità del P.A.T., **riporta** le "Aree non idonee", le "Aree soggette ad erosione", le "Aree esondabili", e le "Aree a rischio archeologico" sottolineando che i restanti elementi della tav. 3, con relative disposizioni e prescrizioni normative relative alle fragilità dettate nel Capo III delle N.T. del P.A.T., **devono essere sempre osservate**;
5. relativamente ai Vincoli di carattere paesaggistico ambientale va sottolineato che:  
"i beni paesaggistici sottoposti a vincolo consistono negli "elementi" assoggettati a tutela diretta e indiretta ai sensi del D.L. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte III, art. 134.

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

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

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

- a) il rispetto delle caratteristiche distintive dei fabbricati, con il conseguente mantenimento degli elementi costitutivi e caratterizzanti relativi alle tipologie architettoniche, alle tecniche e ai materiali costruttivi utilizzabili;

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

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

#### **ART. 24.1 AMBITI COLLINARI (CORDONI MORENICI)**

*Rif. Legislativo: PAQE art. 62*

*Rif. Art 7.1 NT del PAT*

Il PI recepisce (TAV. AGR5 – Territorio rurale) gli ambiti collinari (cordoni morenici) del PAT e ne provvede l'aggiornamento cartografico in scala adeguata. Sono ambiti appartenenti al più ampio sistema delle colline moreniche dove prioritaria è la conservazione del paesaggio del parco in generale, nei suoi aspetti naturalistici, storici e architettonici più tradizionali; costituiscono invariante di natura paesaggistica areale per la particolare valenza geomorfologica e per organicità definita dalla morfologia ed uso del suolo, assetto idrogeologico, valore paesaggistico.

Premesso che:

- gli interventi ammessi non devono alterare l'assetto naturale e morfologico dei terreni al fine di tutelare le specificità e le caratteristiche morfologiche del territorio;
- ammette esclusivamente gli interventi di stabilizzazione dei pendii e per la difesa passiva degli edifici e delle infrastrutture esistenti. Qualora interventi di trasformazione debbano alterare temporaneamente le caratteristiche morfologiche originarie queste dovranno essere ripristinate alla conclusione dei lavori;
- non sono consentite la realizzazione di discariche o l'apertura di cave, fatte salve le diverse statuizioni dei piani regionali di settore;
- la realizzazione di impianti e reti aeree dovranno essere opportunamente valutate e, se realizzate, mascherate con opere di mitigazione ambientale;

Il PI in tali aree inoltre:

- prevede la tutela del sistema di tali ambiti nonché la riqualificazione dal punto di vista ambientale e paesaggistico;
- prevede la conservazione, recupero e valorizzazione degli aspetti naturalistici, storici e architettonici più tradizionali delle colline moreniche con l'eventuale riqualificazione di alcuni elementi strutturanti che attualmente sono scomparsi ma che caratterizzavano originariamente l'immagine dell'area;
- prevede la tutela e valorizzazione dei caratteri e degli elementi significativi che compongono e connotano le aree col fine di rispettare l'ambiente naturale della flora e della fauna;
- vieta tutti gli interventi che possano compromettere l'integrità delle alberature monumentali con particolare riguardo all'apparato radicale;
- consente l'abbattimento degli esemplari arborei (in particolare quelli monumentali) per sole ragioni fitosanitarie o di sicurezza; gli esemplari abbattuti dovranno essere sostituiti con altri scelti tra le specie autoctone. Sono comunque ammessi gli interventi finalizzati alla riqualificazione naturalistica ed ambientale dei filari alberati e in particolare del relativo assetto vegetazionale;

Sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto.

#### **ART. 24.2 AMBITO DI TUTELA PAESAGGISTICA DEL TIONE**

*Rif. Legislativo: PAQE art.92*  
*Rif. Tav. 2 - Invarianti del PAT*  
*Rif. Art 7.3 NT del PAT*

L'ambito di tutela paesaggistica (TAV. AGR4 – Rete ecologica e altri temi ambientali) del Tione in quanto ambito di rilevanza paesaggistica relativo alla fascia di territorio attigua al fiume Tione, di particolare interesse per la tipicità dall'ambiente fluviale e dell'andamento del suo corso, sarà oggetto di un Piano degli Interventi tematico nelle fasi operative successive che sarà finalizzato alla definizione in scala di maggior dettaglio dell'ambito di tutela sulla base di specifici elementi analitici e provvederà alla definizione dei perimetri degli ambiti territoriali di importanza ambientale, individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi indicando le necessarie misure di riqualificazione anche con l'utilizzo dello strumento del credito edilizio.

Il Piano tematico sarà finalizzato:

1. alla riqualificazione dell'area coltivata rispetto al fiume Tione e ampliamento della fascia di vegetazione ripariale a ridosso del corso d'acqua;
2. alla previsione dell'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri nelle zone di maggiore fragilità ambientale, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe alle aree con vegetazione arborea;
3. alla tutela delle aree limitrofe ai corsi d'acqua, e delle aree golenali, attraverso la creazione di zone filtro per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
4. all'organizzazione di accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
5. all'introduzione di colture a basso impatto, in particolare la produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
6. alla valorizzazione l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi.

Per tali aree valgono comunque le prescrizioni dell'art 7.3 delle NTA del PAT:

Nei fabbricati esistenti sono ammessi solo usi compatibili con le finalità di cui al presente articolo.

E' altresì fatto salvo quanto previsto dalla Tav. 4 previa verifica in sede di P.I. della compatibilità delle previsioni stesse con la disciplina di tutela del presente articolo e individuazione di eventuali opportune azioni di mitigazione/compensazione.

Fino alla approvazione del PI Tematico, ogni intervento in questi ambiti, oltre ad osservare la normativa vigente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

#### **ART. 24.3 AMBITI DI RIEQUILIBRIO DELL'ECOSISTEMA (ART. 55 P.A.Q.E.)**

Gli ambiti di riequilibrio dell'ecosistema, come indicati nella Tav. 2 del Piano d'Area, sono aree che per l'ubicazione e/o la presenza di risorse naturali possono costituire elemento fondamentale per azioni volte al riequilibrio dell'intera area interessata al Piano.

Il P.A.T. recepisce gli ambiti tutelati dell'art. 55 del P.A.Q.E e ne prescrive l'osservanza. Si tratta di una porzione del territorio comunale che per l'ubicazione e per la presenza di caratteristiche e risorse naturali, costituisce elemento fondamentale per azioni volte al riequilibrio dell'ecosistema dell'intero Comune.

Sono previsti a tal fine interventi coordinati della Provincia, del Comune e del Consorzio di bonifica orientati alla riduzione delle polveri e delle sostanze inquinanti, alla rinaturalizzazione delle sponde dei fossi e canali, alla promozione di colture agricole biologiche, al rimboschimento. E' fatto divieto di impermeabilizzare estese superfici di terreno con eccezione dei casi di comprovata e documentata necessità e di utilizzare in modo intensivo fitofarmaci e diserbanti nella manutenzione del verde (v. anche art. 55 P.A.Q.E.).

#### **ART. 25 VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS. 42/2004**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ART. 26 VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS. 42/2004 – CORSI D'ACQUA**

*Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004, art. 142 corsi d'acqua*

*Rif. Legislativo: D.Lgs 42/2004 art. 142 – Codice dei beni culturali e del paesaggio*

*Rif.: Tav.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale*

*Rif.: art. 6.2 delle NT del PAT*

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

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

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

Per quanto attiene alla tutela del paesaggio va tenuto conto di quanto previsto ai commi 2 – 3 – 4 del precedente art. 25 e le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di PUA, di rilascio dei titoli abilitativi e della Denuncia di Inizio Attività.

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 costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti. Quale ulteriore elemento di valutazione degli interventi negli ambiti vincolati e nelle zone limitrofe, si tracciano i seguenti obiettivi:
  - ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili ri-destinazioni funzionali;
  - mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.);
  - mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
  - uso di materiali e di colori tradizionali;
  - omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
  - tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

Negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico i progetti di trasformazione territoriale devono prevedere quanto segue:

- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
- la conversione colturale con minor utilizzo di trattamenti chimici;
- il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
- 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;
- la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche.
- l'utilizzo di tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale volte preferibilmente alla valorizzazione degli ambiti;

Sono ambiti preferenziali per lo sviluppo di progetti di compensazione ambientale e perequazione ambientale.

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

#### **ART. 27      VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS. 42/2004 – ZONE BOScate                   VINCOLO A DESTINAZIONE FORESTALE**

*Vincolo paesaggistico DLgs 42/2004, art. 142*

*Vincolo di destinazione forestale LR 52/1978*

*Rif. Legislativo: LR 52/1978 art. 15, D.Lgs 42/2004 art. 142*

*Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale*

*Rif.: art. 6.3 delle NT del PAT*

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

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

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

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

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

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

#### **ART. 28 VINCOLO MONUMENTALE – D. LGS. 42/2004**

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

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

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

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

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

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

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

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

**ART. 29 VINCOLO SISMICO – O.P.C.M. 3274/2003 E S.M.I.**

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

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

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

**ART. 30 AMBITO DELLA RIVIERA GARDESANA N. 25 – ANSE DEL FIUME TIONE**

Con il presente Primo P.I. viene recepito quanto previsto dal P.T.R.C. per l'Ambito della Riviera Gardesana – Anse del Fiume Tione.

Per tale ambito sono confermate le indicazioni di tutela e di valorizzazione contenute nel P.T.R.C. per gli "Ambiti di paesaggio" individuati nell'Atlante ricognitivo adottato con D.G.R. n. 372 del 17 febbraio 2009.

**ART. 31 PIANO D'AREA QUADRANTE EUROPA**

**Premessa:**

il territorio del Comune di Sona è interessato dal Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.) che comprende 22 Comuni della provincia di Verona (Verona, Bovolone, Bussolengo, Buttapietra, Caldiero, Castel d'Azzano, Erbe, Isola della Scala, Mozzecane, Nogarole Rocca, Pastrengo, Pescantina, Povegliano Veronese, S. Giovanni Lupatoto, San Martino Buon Albergo, Sommacampagna, Sona, Ronco all'Adige, Trevenzuolo, Vigasio, Villafranca di Verona e Zevio).

La Regione Veneto con D.G.R. n. 800 del 21 marzo 2006 ha approvato la Variante n. 16 al P.R.G. del Comune di Sona di adeguamento al P.A.Q.E., successivamente la Regione Veneto con D.G.R. n. 3807 del 09.12.09 ha adottato la Variante n. 4 al Piano di Area Quadrante Europa.

Il Piano di Area è uno strumento di programmazione delle politiche territoriali al di sopra degli strumenti pianificatori provinciali e comunali, rappresentando il principale strumento attraverso il quale si articola il P.T.R.C.; tale Piano, in attuazione del principio di sussidiarietà (articolo 3B del Trattato di Maastricht) in materia di pianificazione urbanistica e territoriale, affronta i problemi nella loro specificità coordinando il consenso tra i soggetti che operano a livelli istituzionali o settoriali diversi incentivando un ruolo attivo e consapevole da parte delle collettività locali.

Con il P.I., vengono recepite le azioni di tutela e di valorizzazione del Piano d'Area del Quadrante Europa, di cui all'apposita normativa di adeguamento del P.R.G. a tale Piano sovraordinato (normativa riportata nel Titolo IX delle presenti N.T.O.); viene altresì precisata la specifica disciplina degli ambiti di tutela individuati dal Piano d'Area nel rispetto delle indicazioni dallo stesso fornite e recepite dal P.A.T. e promossa la riqualificazione degli insediamenti del corridoio plurimodale in coerenza agli indirizzi del P.T.R.C..

Nel caso di future Varianti del Piano d'Area, il P.I., dovrà adeguare la propria pianificazione urbanistica alle nuove previsioni del Piano d'Area.

Visti gli articoli 72, *Norme transitorie*, e 73, *efficacia del P.T.R.C.*, e le norme di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. 11/2004, laddove al comma 2 prevede che: *"dalla adozione del P.T.R.C. e del P.T.C.P. o di loro eventuali varianti, e fino alla loro entrata in vigore, e comunque non oltre 5 anni dalla data di adozione, il Comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni ed i vincoli contenuti in tali Piani"*.

Sono vietati gli interventi che possono compromettere in maniera irreversibile la naturalità degli ambiti vegetazionali e delle specie di particolare pregio floristico.



### **ART. 32 AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.**

A recepimento delle aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. e individuate nella tav. dei Vincoli del P.A.T. con relativa disciplina di cui all'art. 6.6 delle sue NT, il presente Primo P.I. riporta l'individuazione e normativa di tali aree classificate come segue:

- P3: Aree a pericolosità elevata: tempo di ritorno della piena di 50 anni con  $h > 1$  m;
- P2: Aree a pericolosità media: tempo di ritorno della piena di 50 anni con  $h < 1$  m;
- P1: Aree a pericolosità moderata: tempo di ritorno della piena di 100 anni con  $h > 0$  m

Le Norme Tecniche Attuative del P.A.I. determinano una serie di prescrizioni per le aree sottoposte a vincolo idraulico che si riepilogano brevemente di seguito:

- Aree P3: o sono consentiti interventi di difesa e sistemazione idraulica; azioni di riequilibrio e ricostruzione degli ambienti fluviali; interventi urgenti a cura della protezione civile; interventi infrastrutturali od opere pubbliche quando non esistono alternative sostenibili, o quando finalizzate alla salvaguardia delle persone e delle cose; realizzazione di sottoservizi; realizzazione di opere non destinate al pernottamento di persone posti alla quota del piano campagna; interventi di demolizione e ricostruzione deputati al miglioramento delle caratteristiche idrauliche; interventi di riqualificazione igienico funzionale degli edifici; sistemazione e manutenzione delle aree scoperte degli edifici; mutamento di destinazione urbanistica od interventi di variazione della morfologia solo nel caso in cui non vi sia incremento del rischio idraulico; ampliamento di edifici a quote superiori rispetto a quella di riferimento della piena. o Non sono consentiti nuovi impianti di smaltimento o recupero rifiuti, impianti di depurazione delle acque reflue ad esclusione di impianti di fitodepurazione, nuovi insediamenti a rischio di incidente rilevante e nuovi depositi in cui siano presenti sostanze pericolose secondo i dettami del D. Lgs. 334/1999.
- Aree P2: o Sono consentiti tutti gli interventi consentiti in aree P3 ed inoltre nuove costruzioni all'interno di centri edificati senza volumi al di sotto del piano campagna; edificazione in area agricola; ampliamento e ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche presenti; i cambiamenti di destinazione d'uso e la realizzazione di nuove opere pubbliche compatibili con la pericolosità dell'area;
- Aree P1: spetta ai piani urbanistici l'individuazione delle opere realizzabili.

Nella cartografia ufficiale dell'Autorità di Bacino per il Bacino Idrografico del Fissero – Tartaro – Canal Bianco e Adige Garda (in piccola parte), è disponibile la perimetrazione e classificazione delle aree in relazione alla Pericolosità Idraulica.

Nel comune di Sona sono presenti:

- Fiume Tione
- Canale Consortile del Consorzio di Bonifica Adige Garda
- Progno "La Fossa o Cappellino"
- Progno Giacomona; Progno dei Cappelloni; Progno del Casottone; Progno Valmarone; Progno Mancalacqua; Progno dei Gentili; Progno delle Caselle; Fosso Palude; Fosso Quaiare; Fosso di Staffalo; Vaio Bindel; Vaio Corbola.

Si precisa che il P.A.I. costituisce un vincolo sovraordinato agli strumenti urbanistici ed inoltre:

- il vincolo P.A.I. indicato nel Piano è da intendersi ricognitivo e riferito alla data di adozione del Piano;
- le successive modifiche del P.A.I. non costituiscono variante agli strumenti urbanistici ma sono immediatamente efficaci a partire dalla loro entrata in vigore.

**In sede di redazione di ogni Variante al P.I., devono essere assunti specifici studi di compatibilità idraulica particolareggiati e definiti per singolo intervento, da sottoporre al parere del Consorzio di Bonifica competente. Tali studi dovranno recepire le disposizioni e le prescrizioni previste nello Studio di Compatibilità Idraulica allegato al P.A.T., con l'eventuale aggiornamento dei sistemi compensativi dei picchi di piena in base al grado di definizione dei piani di attuazione.**

Tutte le opere entro e fuori terra, movimenti terra e sistemazioni varie, dovranno rispettare le distanze dai corsi d'acqua secondo le disposizioni di cui al RR.DD. 368 e 523 del 1904. Dovrà inoltre essere verificata l'eventuale interferenza con la rete irrigua del Consorzio, richiedendo formale autorizzazione/concessione per le eventuali modifiche ai manufatti esistenti.

Per queste aree valgono le norme definite nel P.A.I. che specificano gli interventi ammissibili in aree a pericolosità idraulica.

#### **ART. 33      SERVITÙ IDRAULICA – R.D. 368/1904 E R.D. 523/1904**

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

Non sono consentite nuove edificazioni a distanza inferiore di 10,00 ml e ogni intervento dovrà essere specificatamente autorizzato a titolo precario fermo restando l'obbligo di mantenere completamente libera da qualsiasi impedimento una fascia di almeno ml. 4,00 (riduzione di fascia da eseguirsi previo parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste – Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona).

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

#### **ART. 34      ZONA DI TUTELA FLUVIALE – ART. 41 L.R. 11/2004**

*Rif. Tav. 3 - Fragilità del PAT*

*Rif. Art 8.5 NT del PAT*

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

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

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

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

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

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

All'interno della zona di tutela sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi secondo quanto previsto dalla L.R. 11/2004, art. 43-44 e s.m.i., in merito all'edificazione in zona agricola;
- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; gli interventi ammessi comprendono la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
- c) ogni ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente nel rispetto di quanto previsto dalle presenti Norme;
- d) interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001 relativamente ad opere pubbliche, accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e a previsione di cui all'art. 9.10 delle N.T. del P.A.T., compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- e) l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che siano poste in essere azioni di mitigazione degli impatti dovuti alla previsione di nuove infrastrutture viarie come da art. 10.12 - Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti delle N.T. del P.A.T.;
- f) la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde;
- g) l'individuazione di percorsi arginali da riqualificare e attrezzare, per favorire la fruizione ludica/turistica del territorio aperto, prevedendo eventuali attrezzature minori per la sosta ed il ristoro previo parere positivo delle competenti Autorità Idrauliche.
- h) strutture finalizzate alla promozione delle "Attrezzature per il turismo natura" di cui all'art. 10.5 - Percorsi pedonali/ciclopeditoni delle N.T. del P.A.T.;
- i) mitigazione degli effetti dell'attuazione del PAT;

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

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

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

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

In tutto il territorio si applicano le disposizioni vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata l'edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica (RD 368/1904 e RD 523/1904).

Per le fasce dei 10 m dal ciglio superiore della scarpata, o dal piede esterno dell'argine esistente qualsiasi intervento che debba attuarsi al loro interno dovrà essere autorizzato in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica dell'Ente competente per il corso d'acqua interessato (U.P. Genio Civile di Verona o Consorzio), fermo restando che, ai fini della servitù di passaggio, una fascia di larghezza pari a 4 m dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo. In tale spazio previo parere dell'ente preposto, possono essere collocate delimitazioni o recinzioni facilmente amovibili al fine di garantire e salvaguardare l'usufruità dell'area privata oltre che la sicurezza stessa.

#### **ART. 35 VIABILITÀ / FASCE DI RISPETTO – D. LGS. 285/1992 E D.P.R. 495/1992**

Per quanto riguarda la viabilità e le relative fasce di rispetto il presente Primo P.I. recepisce la riorganizzazione della viabilità in loc. Giacomona con rotatoria di innesto sulla S.R. 11, in

riferimento all'apposita variante n. 36 del P.R.G., la cui definizione viene demandata alla fase progettuale.

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

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

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

Nelle fasce di rispetto delle strade sono consentite:

- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, barriere antirumore;
- la costruzione di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.);
- parcheggi scoperti sempreché non conseguenti a costruzioni di edifici e comunque non relativi ad urbanizzazione primaria;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- rete di distribuzione idrica, fognatura, metanodotti, gasdotti e impianti di depurazione;
- recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml. 1.50;
- allargamento o traslazione delle sedi stradali.

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

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

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

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

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

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

- autostrada – A22 (TIPO A)
- strade provinciali (TIPO C)
- strade locali (TIPO F)

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

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

POSIZIONE	OPERE	Tipo A autostrade	Tipo B extraurbane principali	Tipo C extraurbane secondarie	Tipo D urbane di scorrimento	Tipo E urbane di quartiere	Tipo F locali
fuori dai centri abitati (art. 26 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60 m	40 m	30 m			20 m 10 m se vicinali
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I., sia con INTERVENTO DIRETTO che previo P.U.A.	30 m	20 m	10 m			-
	nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m					non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5 m	5 m	5 m			-
	alberi da impiantare lateralmente alle strade	non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m					non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m
	siepi vive anche stagionali alte sino a 1 m siepi morte alte sino a 1 m realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o cordoli e muretti alti sino a 30 cm)	1 m					1 m
	siepi vive, piantagioni e siepi morte alte più di 1 m o realizzate su cordoli e muretti alti più di 30 cm	3 m					1 m
nei centri abitati (art. 28 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada	30 m			20 m	-	-
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada, in assenza di PRG/PF vigente	30 m			20 m	20 m	10 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3 m			2 m	-	-

**ART. 36 FERROVIA ESISTENTE / FASCE DI RISPETTO**

Alle aree di sedime e relative fasce di rispetto di ferrovie esistenti o in progetto si applicano le norme di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753.

**ART. 37 ELETTRODOTTI / FASCE DI RISPETTO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ART. 38      GASDOTTI / FASCE DI RISPETTO – D.M. DEL 24/11/1984**

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

#### **ART. 39      CIMITERI / FASCE DI RISPETTO – T.U. LEGGI SANITARIE – R.D. 1265/1934 E L. 166/2002**

Per i cimiteri e relative fasce di rispetto vanno rispettate le disposizioni specifiche di cui al T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934 e della legge 166/2002.

Nelle aree di vincolo cimiteriale, sono ammessi chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, colture agricole, parcheggi e strade, parchi a verde attrezzato purché non arrechino disturbo alla struttura protetta. Sono altresì consentiti gli interventi di cui all'art. 41 comma 4bis della L.R. 11/2004.

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

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

#### **ART. 40 IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE ELETTRONICA**

A recepimento degli impianti di telecomunicazione elettronica ad uso pubblico individuati nella tav. dei Vincoli del P.A.T., il Primo P.I. riporta l'individuazione di tali impianti e stabilisce le seguenti disposizioni.

La localizzazione di tali infrastrutture deve risultare funzionale alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico e va operata nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni storico-culturali, della salute pubblica (soprattutto in relazione ai "siti sensibili", come attrezzature scolastiche e aree a verde di uso pubblico), della pubblica sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbana, comunque in coerenza con la legislazione nazionale e regionale in materia.

Il Comune, in concerto con i gestori e l'A.R.P.A.V. promuove la formazione di un apposito Piano di localizzazione degli impianti, finalizzato a regolare ed organizzare l'installazione degli impianti nel territorio, garantendo l'idoneità delle aree pubbliche individuate, le quali comunque devono risultare selezionate secondo gli obiettivi di:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Legge 22/02/2001 n° 36 (legge quadro sulla protezione da esposizione a campi elettrici ed elettromagnetici);
- Circolare GRV n° 12 del 12/07/2001, pubblicata sul BUR n° 69 del 31/07/2001.

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

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

1) L'istanza di autorizzazione per l'installazione o la modifica di impianto per telefonia mobile in carta legale, deve essere inoltrata al Presidente della provincia tramite il dipartimento provinciale dell'ARPAV competente per territorio, il quale (ARPAV) espletterà l'istruttoria tecnica degli impianti effettuando calcoli previsionali dei parametri rappresentativi del rischio sanitario associato e formula, sulla base dei limiti ammissibili, il prescritto parere ai fini del rilascio dell'autorizzazione (gli oneri derivanti dall'espletamento dell'istruttoria da parte della struttura dell'ARPAV, sono a carico del titolare o del legale rappresentante). L'istanza di autorizzazione dovrà contenere una dichiarazione con la quale il gestore attesti che "La progettazione e la realizzazione dell'impianto avverrà compatibilmente con la qualità del servizio svolto dal sistema stesso, in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile e che, in ogni caso, i limiti ed i valori indicati rispettivamente negli art. 3 e 4 del D.M. 381/98 verranno rispettati anche in corrispondenza di edifici adibiti a permanenza non inferiore a quattro ore".

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

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

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

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

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

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

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

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



- a) *che il valore del campo elettromagnetico prodotto da ogni singolo impianto, valutato secondo la normativa vigente, non superi la metà del limite di cautela di cui all'art. 4 del D.M.A. 381/98 nelle aree attuali e future con permanenza di persone oltre le 4 ore (3V/m);*
- b) *nel caso di installazione di un nuovo impianto da parte dello stesso o di nuovo gestore nel raggio di 350 metri dall'impianto/i esistente/i, le emissioni elettromagnetiche dei singoli impianti già installati andranno ridotte in proporzione ai singoli tributi al fine di garantire un valore di campo complessivo non superiore al limite di cautela di cui all'art 4 del D.M.A. 381/98 comprensivo del valore di fondo provocato dalle altre sorgenti esistenti con frequenza compresa tra 100 KHz e 300 GHz.*
- c) *gli impianti esistenti che si trovino già nella situazione indicata al precedente punto "b" devono adeguarsi entro il termine massimo di 90 gg. dall'approvazione del presente regolamento; nel caso di comprovate difficoltà tecnico-operative di rispettare il termine previsto, detto termine potrà essere prorogato per un periodo massimo ed improrogabile di ulteriori 90gg.;*
- d) *è facoltà dell'amministrazione comunale che le aree con permanenza di persone inferiore a 4 ore consecutive, consentire valori di campo elettromagnetico superiori al limite indicato al punto precedente solo in una zona prossima all'antenna e per insuperabili e dimostrate ragioni tecniche, con comprovato beneficio nelle adiacenti aree abitate, dimostrato attraverso simulazioni modellistiche. E' posta a carico del gestore l'obbligo di mantenere assolutamente interdetta l'accessibilità a detta zona da parte della popolazione;*
- e) *allo scopo di impedire l'accesso alle zone di cui al punto "d", il gestore deve adottare tutte le misure e gli accorgimenti necessari, in caso di impossibilità accertata o in mancanza di detti accorgimenti, verrà adottato un provvedimento impositivo da parte dell'Autorità Sanitaria;*
- f) *in ogni caso gli impianti dovranno mantenere una distanza di rispetto, almeno 100 metri, da insediamenti particolarmente sensibili quali scuole, asili, ospizi, ospedali e caserme;*
- g) *è fatto d'obbligo, al gestore di telefonia mobile, o ai loro rappresentanti legali, predisporre in sede di domanda di concessione e/o autorizzazione edilizia idonea documentazione prevista dal regolamento comunale a dimostrare l'ottemperanza dei valori di campo elettromagnetico di cui al comma "a".*

#### **ART. 41 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI / FASCE DI RISPETTO**

Rif. Legislativo: LR 11/2004

DGR 856/2012 e smi

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

Rif.: Art. 6.14 delle NT del PAT

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

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

L'individuazione delle strutture e le rispettive fasce di rispetto, riportata negli elaborati grafici del P.I. (TAV. AGR 6 – Allevamenti zootecnici), possono essere modificate secondo le condizioni rilevabili al momento e acquisito il parere ULSS, senza che ciò costituisca variante al P.I.

In riferimento agli elaborati agronomici del P.I. (TAV. AGR 6 – Allevamenti zootecnici), sono individuate tre diverse fasce di rispetto:

- a. Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse:** è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla Z.T.O. in cui ricade.

**b. Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati):** Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada.

**c. Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola:** è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla Z.T.O. non agricola (*ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali, DGR 856/2012)*). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio.

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

In riferimento alla DGR 856/2012:

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

In caso di pratiche di nuova edificazione, ampliamenti, adeguamenti alla normativa sul benessere animale, anche senza aumento del numero di capi, nonché di allevamenti che prevedano nuovi capi allevati:

- deve essere depositata in comune ed all'ULSS una relazione tecnica relativa alla conformità urbanistica dell'intervento, ossia il rispetto delle distanze nonché una valutazione di compatibilità ambientale al fine di garantire l'invarianza delle condizioni di sostenibilità ambientale dettate dalla Valutazione Ambientale Strategica;
- deve essere prevista una riqualificazione, eventuale bonifica del sito e mediante il riordino degli insediamenti esistenti per le parti ritenute idonee, nonché ripristino della qualità ambientale anche attraverso la dotazione delle prescritte urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
- devono essere utilizzate forme di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di fasce verdi di adeguata larghezza utilizzando principalmente le alberate, le siepi-alberate: le siepi fitte di specie autoctone, di prima e seconda grandezza, volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio secondo le tipologie previste nel Prontuario, al fine anche della parziale compensazione delle emissioni inquinanti;
- devono essere impiegati di materiali tradizionali con preferenza per quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico;
- devono essere previste forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante;
- le aree pertinenti agli allevamenti dovranno essere in terreno naturale oppure, qualora necessario e fatti salvi gli adeguamenti igienico-sanitari, saranno ammesse solo pavimentazioni permeabili (ghiaia, prato ecc.); le pavimentazioni a permeabilità ridotta o impermeabili sono ammesse solo per i percorsi carrabili e/o pedonali.

#### **ART. 42      POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE / FASCE DI RISPETTO**

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

#### **ART. 43 DISCARICHE / FASCE DI RISPETTO**

In relazione ai siti occupati da discariche, si applica la specifica normativa di settore, con particolare riferimento al D. Lgs. 13 gennaio 2003, n. 36 e gli artt. 32 e 32bis della L.R. n. 3/2000, in merito al monitoraggio ed alle fasce di rispetto delle discariche esistenti.

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'A.S.L.

#### **ART. 44 ATTIVITÀ A RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE / FASCIA DI RISPETTO**

In riferimento a tali attività, il P.I. organizza e disciplina il territorio in modo, per quanto possibile, da concorrere a controllare e circoscrivere eventuali incidenti, minimizzarne gli effetti e limitarne i danni per l'uomo, per l'ambiente e per i beni, comunque in coerenza con le disposizioni di cui al D. Lgs. 334/1999 s.m.i. e apposito R.I.R. ai sensi D.M. 09.05.2001.

In merito allo stabilimento della Air Liquid Italia Produzione s.r.l. che produce gas tecnici (Ossigeno, Azoto, Argon), situato nel Comune di Castelnuovo del Garda in prossimità del confine di Sona, il Piano individua la fascia di rispetto di 540 mt corrispondente alla zona di impatto per "lesioni irreversibili – scenario 2" di cui al R.I.R. predisposto dalla Ditta, sottolineando che per questa fascia il D.M. 09.05.2001 non definisce alcuna limitazione in termini di compatibilità territoriale, ne impone vincoli alla destinazione d'uso del territorio stesso.

#### **ART. 45 ICONEMA (ART. 95 P.T.C.P.)**

*Rif. Legislativo: P.T.C.P. N.T. artt. 95-96*

*Rif. Tav 2 - Invarianti del PAT*

*Rif. Art 7.4 NT del PAT*

A recepimento delle relative disposizioni del P.A.T. e sue N.T., il P.I. individua (TAV. AGR 4 – Rete ecologica e altri temi ambientali) le aree ad elevato valore paesaggistico costituite dagli iconemi:

- lungo la fascia del corso d'acqua Tione nella porzione sud-orientale del territorio comunale;
- in corrispondenza degli ambiti collinari dei cordoni morenici del Monte Gasca e Monte Corno in cui predominano le colture del vigneto e dell'oliveto.

Sono gli ambiti a cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione sulla base del riconoscimento della loro valenza ambientale e paesaggistica caratterizzata dal particolare rapporto tra il territorio aperto, il sistema agricolo che conserva notevoli elementi di naturalità e particolari livelli di integrità ambientale.

Gli elementi di natura paesaggistica sono quelli che caratterizzano, identificano e distinguono un luogo o un territorio e la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi. In tali ambiti, oltre alla connotazione naturale (morfologica, vegetazionale, paesaggistica) risulta rilevante la componente dovuta all'intervento antropico.

Il P.I. sottopone tali ambiti a tutela e salvaguardia per conservarne i caratteri fondamentali, per i quali con successiva Variante tematica dovrà definire (anche con ulteriore integrazione degli stessi) gli interventi ammessi, sulla base dei seguenti criteri:

- la difesa dell'integrità del territorio agricolo e contrasto al consumo di suolo;
- il mantenimento e tutela della trama costitutiva e dei caratteri dell'assetto agrario;
- l'incentivazione di attività complementari a quella agricola compatibili con gli obiettivi di tutela;
- l'individuazione di percorsi tematici per la riscoperta dei fattori di identità storico territoriale;
- il mantenimento ed incremento dei sistemi di aree alberate ed in genere delle componenti paesaggistico - ambientali tipiche dell'area;
- l'eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio;
- il mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con

- possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- l'incentivazione di metodi di produzione rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
  - il sostegno delle iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura;
  - l'individuazione di tipologie edilizie rapportate alle caratteristiche di questi ambiti;
  - il controllo sulla qualità dei nuovi interventi edificatori ammissibili;
  - la disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - l'utilizzo preferenziale di tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale, nonché interventi all'ambiente circostante sotto il profilo architettonico formale con l'uso di materiali adeguati.

Il PI prescrive fino alla approvazione del PI tematico che:

- Gli ampliamenti e le nuove realizzazioni previste dovranno essere accompagnate da documentazione tecnica (relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo) di supporto:
  - che dimostri la coerenza con la normativa regionale;
  - che definisca la tipologia edilizia locale e indichi l'impiego di materiali tradizionali, anche se impiegati con tecnologie moderne, senza compromettere l'integrità dei luoghi, delle risorse e dell'ambiente.
  - che definisca le recinzioni le quali devono essere realizzate con elementi naturali (siepi) o con reti metalliche mascherate da vegetazione arbustiva e permeabili alla fauna terrestre, salvo deroghe concesse per gravi motivi previa verifica di impatto ambientale.
  - che dimostri, anche mediante opportune opere di mitigazione e inserimento ambientale, che gli interventi di trasformazione del territorio agricolo rispettano i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle colture ad oliveto, dalla conformazione di terrazzamenti, dai sentieri, dalle capezzagne, dai Vai, etc. al fine di non "snaturare" il contesto rurale;
  - che definisca eventuali alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, in quanto elemento caratterizzante il paesaggio;
  - che dia evidenza dei previsti accorgimenti volti alla minimizzazione delle superfici impermeabilizzate pertinenziali favorendo sensibilmente le aree a verde con copertura erbacea e spazi verdi con dominanza di oliveti e vigneti.
  - eventuali interventi che dovessero interessare la zona boscata dovranno essere preceduti dalla verifica della perimetrazione dell'area boscata in collaborazione con gli uffici competenti in materia forestale (LR 52/78.)

dovrà essere valutata la compatibilità con gli habitat e habitat di specie mediante redazione di VINCA che dovrà valutare la compatibilità con gli habitat di specie.

#### **ART. 46      PERCORSI RURALI**

*Rif. Art 7.9 NT del PAT*

A recepimento dei percorsi individuati dal P.A.T. e relative disposizioni delle sue N.T., nonché a recepimento dei percorsi già individuati dal P.R.G., il P.I. riporta (TAV. AGR5 – Territorio rurale) i principali percorsi rurali al fine di promuovere e incentivare la fruizione turistica – ricettiva del territorio, dei quali si deve salvaguardare integrità e garantire la fruibilità:

1. è fatto divieto di operare modifiche al tracciato e di procedere alla pavimentazione dei percorsi; sono ammessi esclusivamente limitati interventi di allargamento, purché funzionali al miglioramento delle condizioni di percorribilità;
2. sono prescritte la conservazione e la tutela degli alberi ad alto fusto, sia singoli sia disposti a filare, delle siepi e degli arbusti disposti lungo lo sviluppo dei tracciati;

3. tali percorsi potranno diventare pubblici previa acquisizione al patrimonio Comunale e la realizzazione di interventi atti a salvaguardare le proprietà private prospicienti;
4. ai lati vanno piantumate siepi di essenze autoctone e le eventuali recinzioni devono essere del tipo a rete e siepe preferibilmente prive di zoccolatura.

Il P.I., con Variante tematica, e/o con strumenti urbanistici adeguati, dovrà sviluppare le scelte delineate dal P.A.T., per conseguire gli obiettivi di Piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le modalità e condizioni per la fattibilità dei percorsi rurali e l'attuazione delle previsioni, valutando anche la possibilità di operare con Programmi Complessi, o di applicare gli strumenti operativi della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

La rete rurale esistente e di progetto dovrà integrare la rete autoveicolare offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone (sicurezza, autonomia, eliminazione delle barriere architettoniche).

#### **ART. 46.1 SIEPI E FILARI ALBERATI**

*Rif. Legislativo LR 11/2004*

*Rif. Tav. 2 - Invarianti del PAT*

*Rif. Art. 7.5 NT del PAT*

Le siepi campestri e i filari alberati rappresentano una risorsa paesaggistica e naturalistica del territorio. La loro conservazione attraverso azioni di gestione appropriate permette di arricchire e valorizzare l'ambiente che sovente si trova caratterizzato da una elevata povertà di elementi naturalistici e da una eccessiva semplificazione paesaggistica.

Le finalità della tutela per questi elementi sono volte a recuperare, ricostruire, potenziare la trama storica del rapporto vegetazione – acqua – coltivazioni, che costituisce una caratteristica significativa del paesaggio agrario, delle partiture poderali e delle quinte verdi che definiscono la tessitura territoriale.

Il Comune, individua mediante uno studio specialistico più approfondito, sia le siepi sia i filari arborati esistenti sia gli abiti di eventuale completamento, in recepimento e coerenza anche a quanto previsto dal PTRC, nell'ambito della rete ecologica regionale.

Sono elementi individuati nella tavola agronomica (TAV. AGR 4 – Rete ecologica e altri temi ambientali) sulla base di una analisi ricognitiva effettuata dalle foto aeree; sono inoltre individuate aree preferenziali per il completamento della rete delle siepi volte al completamento della matrice di interconnessione.

Grazie a tale studio sono date indicazioni nel prontuario, relativamente a:

- apposite misure per la tutela e la valorizzazione delle formazioni vegetali;
- la realizzazione di formazioni alberate, filari, siepi e bande boscate, nonché la manutenzione ed il miglioramento delle alberature e delle siepi esistenti, con l'esclusivo impiego di specie vegetali autoctone o naturalizzate.
- l'individuazione degli esemplari della flora arborea e arbustiva che presentano caratteristiche di vetustà secolare e promuovono le opportune azioni di tutela;
- completare l'individuazione, la tutela e la valorizzazione dei filari alberati, delle siepi campestri e dei filari alberati significativi.

Per tali ambiti il PI:

- prevede la conservazione della diversità biologica e del paesaggio;
- promuove la conservazione ed il potenziamento degli elementi naturali della rete a verde (siepi, filari, macchie boscate, ecc) ivi presenti, nonché il controllo della qualità delle acque;
- prevede la tutela e valorizzazione del sistema di filari e siepi che delimita gli appezzamenti ed altri elementi del tessuto agricolo;
- prevede il potenziamento e la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree che assumono importanza strategica per riordinare morfologicamente e percettivamente l'edificato nel contesto urbano e le aree scoperte nel territorio agricolo.

- Prevede l'impianto di fasce tampone costituite da siepi e filari per interventi di rinaturalizzazione di corpi idrici e per la protezione delle coltivazioni da fonti di inquinamento urbano o stradale;
- Prevede che l'impianto di nuovi filari e di nuove siepi dovranno essere effettuati utilizzando esclusivamente le specie appartenenti alla flora locale o naturalizzate nel paesaggio veneto

Si conferma che, i progetti di trasformazione del territorio, che includono i temi del presente articolo, sono soggetti alla presentazione di uno o più elaborati tecnico-agronomici che individuano in scala adeguata l'elemento di invariante e ne stabiliscano le eventuali misure di compensazione nella misura da 1 a 2.

#### **ART. 46.2 GRANDI ALBERI**

*Rif. Legislativo: P.T.C.P. N.T. artt. 22-36*

*Rif. Tav. 2 - Invarianti del PAT*

*Rif. Art 7.6 NT del PAT*

Il PI recepisce (TAV. AGR 4 – Rete ecologica e altri temi ambientali) quanto individuato dal P.A.T. e conferma gli alberi monumentali di cui alla pubblicazione “I grandi Alberi” della Provincia di Verona e quelli già evidenziati come elementi di pregio negli strumenti urbanistici vigenti:

- Il Pilar di San Rocco (*celtis australis*)
- Il Pilar di corte Pietà (*celtis australis*)

Al fine della valorizzazione delle loro relazioni fisico ambientali e storico-architettoniche con il loro territorio circostante il PI:

- tutela i rapporti visuali tra gli alberi, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali ed antropici del territorio circostante, prevendo per eventuali interventi di trasformazione le seguenti misure di attenzione ambientale:
  - o redazione di uno specifico elaborato che evidenzia il rispetto delle relazioni visive degli ambiti presenti nel raggio di 100 m dall'albero al fine di evidenziare l'assenza di minacce;
  - o analisi della percezione visiva dall'albero e verso l'albero;
- tutela le relazioni intersive dell'albero con il contesto di riferimento e con la viabilità e valorizza i coni visuali da/verso l'albero;

Il PI stabilisce che:

- Sono vietati tutti gli interventi che possano compromettere l'integrità delle alberature con particolare riguardo all'apparato radicale;
- E' vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali individuati in TAV. AGR 4 – Rete ecologica e altri temi ambientali, se non con le procedure previste dalla L.R. 20/2002;
- L'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma non può essere utilizzata per diversa destinazione urbanistica, edilizia o culturale.

Per gli alberi monumentali possono essere previsti interventi di tipo culturale, indirizzati anche alla sensibilizzazione della collettività sull'importanza della loro tutela in quanto elementi di valore naturalistico, storico-culturale e paesaggistico.

#### **ART. 46.3 AREE BOSCADE DA CARTA FORESTALE REGIONALE**

*Rif. Legislativo: PAQE art.60*

*Rif. Tav 2 - Invarianti del PAT*

*Rif. Art 7.2 NTA del PAT*

Il PI individua sulle tavole di Piano il vincolo forestale di cui LR 13 Settembre 1978, n.52 Legge Forestale Regionale e smi.

Il PI nell'allegato studio agronomico (TAV. AGR3 – Vincoli e zone boscate) provvede inoltre alla ricognizione dei boschi unitamente al vincolo forestale di cui all'art.14 della LR 13 Settembre 1978, n.52 Legge Forestale Regionale e smi.

Tali aree costituiscono invariante di natura ambientale e paesaggistica ove la tutela dei valori ambientali è finalizzata alla più generale conservazione degli elementi costitutivi del paesaggio naturale d'origine e della biodiversità.

Tali aree risultano frammentate, in alcuni casi senza rapporti di continuità reciproca e aventi superficie esigua e risultano concentrate principalmente nel territorio agricolo sparso.

La rappresentazione delle superfici boscate negli elaborati del PI assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo sia del vincolo paesaggistico (art.142 DLgs 42/2004) che del vincolo di destinazione forestale (art.15 LR 52/78), considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate stesse. 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. Il comune accerta mediante formale richiesta al Servizio forestale regionale l'effettiva presenza del vincolo (art. 15 LR 52/78).

Premesso che in coerenza con il PAT valgono le seguenti prescrizioni:

- Tutte le aree boscate ed in genere le alberature esistenti dovranno essere conservate e possibilmente potenziate.
- In sede di progetti in vicinanza di tali aree, va prevista la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate, anche con funzione di mitigazione/compensazione.
- Sono consentiti gli interventi previsti dalle norme di tutela idrogeologica e forestale e previa autorizzazione delle autorità competenti.
- E' fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.

Il PI prevede la tutela delle aree boschive, masse arboree ed esemplari isolati esistenti, in quanto elementi di pregio paesaggistico e naturalistico, che assumono ruolo rilevante nella conservazione della biodiversità. Valgono le seguenti disposizioni:

- sono da considerarsi ambiti prioritari nell'applicazione delle direttive CEE relative ad interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale;
- l'estensione delle aree boschive esistenti può essere ulteriormente incrementata, ma non ridotta, salvo motivi connessi alle condizioni di sicurezza delle persone e del territorio e quanto previsto dalla LR 52/1978 e successive modifiche;
- è vietato tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fito-sanitarie; è, comunque, consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti;
- in sede di attuazione del PI, ed in coerenza con le indicazioni del PAT, al fine di favorire gli interventi di miglioramento, manutenzione, cura del patrimonio boschivo, saranno privilegiati progetti, resi necessari per garantire gli standard relativi alle aree di compensazione e di riqualificazione ambientale anche con finalità di uso pubblico al fine di garantire la sostenibilità ambientale prevista dal processo di valutazione ambientale strategico secondo le modalità di cui all'articolo 112.

Tali progetti saranno volti prioritariamente a organizzazione degli spazi mediante la piantumazione di siepi, boschetti, ecc., con le seguenti caratteristiche:

- fasce vegetative, siepi fitte e boschetti, nelle zone di maggiore fragilità ambientale, in vicinanza di parchi, aree protette, ecc.;
- fasce vegetative, siepi fitte di connessione ecologica, nelle zone ove emergono paesaggi agrari portatori di valore naturalistico e in zone limitrofe a parchi, ecc.;
- filari alberati, siepi per la rete idrica agraria, da inserire lungi i corsi d'acqua minori, le reti di bonifica, ecc.

#### **ART. 46.4 TERRAZZAMENTI**

*Rif. Tav. 2 - Invarianti del PAT*

*Rif. Art 7.8 NT del PAT*

Il PI recepisce (TAV. AGR 5 – Territorio rurale) dal P.A.T. i terrazzamenti e li individua a scala di maggior dettaglio nei suoi elaborati quali sistemazioni agrarie a “Terrazzamenti” realizzate al fine di svolgere le coltivazioni in pendenza. Le sistemazioni a terrazzamento assumono un’azione di contenimento del terreno grazie a strutture di origine antropica quali terrapieni, muri a secco, ecc. Tali elementi rappresentano una risorsa storico-paesaggistica del territorio agrario. La loro valorizzazione e conservazione attraverso azioni di gestione appropriate permette di arricchire e valorizzare l’ambiente agricolo collinare che sovente si trova caratterizzato da una eccessiva semplificazione paesaggistica, anche in considerazione dell’introduzione di nuove metodologie colturali tendenti ad eliminare tali tipi di impianti storici.

Gli interventi negli ambiti di cui al presente articolo dovranno prevedere:

- la manutenzione del sistema di raccolta e convogliamento delle acque;
- nella conduzione dell’attività agricola e negli eventuali interventi edificatori, il mantenimento dell’assetto e delle pendenze del suolo, così come definito dalle sistemazioni agrarie tradizionali, con terrazzamenti di ridotta profondità disposti in armonia con il profilo orografico;
- la manutenzione, il recupero e l’eventuale integrazione delle gradonature dei tagliapoggi e dei relativi muri di contenimento (in pietra a secco) attraverso materiali e tecniche tipiche della tradizione locale;
- il mantenimento dei sistemi colturali che fanno parte della tradizione del luogo;
- la rimozione o, quantomeno, la mitigazione dell’impatto visivo degli elementi estranei e/o in contrasto con il paesaggio.

Prevede che i progetti che interessano gli ambiti di cui al presente articolo siano corredati dalla presentazione di uno specifico elaborato agronomico che ne definisca lo stato di conservazione e il valore storico e paesaggistico con coni visuali che evidenziano lo stato di conservazione e le misure adottate per il ripristino

Gli eventuali interventi di recupero ambientale, di ricomposizione paesaggistica e di restauro territoriale dei luoghi, in considerazione del particolare valore paesaggistico – culturale del sito, potranno avvenire esclusivamente utilizzando il materiale presente in loco, senza asportazione di materiale. Le motivazioni degli interventi finalizzate al recupero ambientale, alla ricomposizione paesaggistica e al restauro territoriale dei luoghi dovranno essere puntualmente documentate mediante analisi e proposta storico critica e tecnico scientifica del sito, con rilevamenti e indagini non distruttive, previo parere degli specifici enti di tutela.

In deroga a quanto sopra previsto, potranno essere consentiti ulteriori altri interventi finalizzati all’utilizzazione agronomica dei terreni purché gli stessi siano supportati da studi particolareggiati volti a verificare puntualmente l’effettivo valore storico- ambientale dei terrazzamenti.

È fatto altresì divieto di operare movimento di terra se non per ragioni di stretta necessità legata alla conservazione ed alla migliore tutela dei luoghi.

**ART. 46.5 DOCG BARDOLINO SUPERIORE E DOC BIANCO DI CUSTOZA**

*Rif. Legislativo: LR 11/2004*

*Rif. Legislativo: Art. 54 PTCP*

*Rif. Tav 2 - Invarianti del PAT*

*Rif. Art 7.11 NT del PAT*

Il PI individua (TAV. AGR 5 – Territorio rurale) gli ambiti di cui all’Art. 7.11 - DOCG BARDOLINO SUPERIORE E DOC BIANCO DI CUSTOZA del PAT sulla base della ricognizione, in scala adeguata, delle aziende agricole esistenti aggiornando su base catastale la perimetrazione finalizzata a meglio definire gli ambiti del territorio agricolo con prevalenza di colture di pregio (BARDOLINO DOC SUPERIORE E DOC BIANCO DI CUSTOZA).



Si tratta di zona agricola comprendente ambiti con presenza di colture di pregio quali vigneto ed in particolare Bardolino DOC E DOC BIANCO DI CUSTOZA, e in misura minore frutteti/oliveti e colture orticole.

In tali ambiti:

- gli interventi di trasformazione del territorio agricolo sono consentiti ma devono rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, etc. al fine di non "snaturare" il contesto rurale;
- vanno salvaguardate le aree agricole integre e deve essere garantito per quanto possibile la tessitura dei fondi e delle visuali. Deve essere garantito il recupero dei luoghi degradati o in contrasto con il carattere paesaggistico, geologico, idraulico dell'ambiente;
- la trasformazione del suolo deve garantire la riqualificazione e tutela degli ecosistemi naturali, con l'obiettivo di mantenere e valorizzare le risorse locali;
- vanno incentivate le attività economiche che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico-ricreativa del territorio aperto, etc.), nel rispetto del progetto del PI;
- sono, comunque, consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.

In tali ambiti il PI promuove:

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

#### **ART. 46.6 CORSI D'ACQUA**

*Rif. Legislativo: LR 11/2004*

*Rif.: Tav. 3 – Carta delle Fragilità*

*Rif.: Art.8.4 delle NT del PAT*

Il P.I. recepisce quanto individuato dal P.A.T. in merito alle principali risorse acquifere di superfici. In coerenza con il PAT per i corsi d'acqua sono ammesse le azioni di tutela e valorizzazione volte anche a coniugare gli obiettivi di tutela e conservazione di cui al RD 368/1904 e RD 523/1904, il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, le fasce di rispetto fluviali di cui all'art. 41 zone di tutela della LR 11/2004, con le finalità di valorizzazione e potenziamento della funzione ecologica e sistemica del territorio agricolo e del paesaggio rurale.

Le azioni del PI sono mirate al recupero e alla valorizzazione anche delle loro relazioni fisico ambientali e storico-architettoniche con il loro territorio circostante e alla tutela dei rapporti visuali tra gli alberi, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali ed antropici del territorio circostante, ecc.

In particolare il PI consolida o ricostruisce, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.) al fine di incrementare la funzione ricreativa in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità del Rapporto Ambientale secondo le seguenti prescrizioni:

- Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti alla regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, quali difese delle sponde, briglie, traverse ecc..

- Sono vietati interventi che possono causare la diminuzione della portata idrica, quali quelli di riduzione dell'alveo: eventuali interventi entro i Corsi d'acqua devono essere sottoposti al parere della competente Autorità Idraulica.
- I corsi d'acqua non possono essere deviati, manomessi o tombinati se non per inderogabili ragioni di sicurezza idraulica o per la realizzazione di piccoli interventi funzionali alle attività agricole e abitative delle zone contermini ed alla produzione di energia idroelettrica.
- La eventuale chiusura di fossati e canali deve essere accompagnata dalla realizzazione di percorsi alternativi che ne ripropongano la funzione in termini sia di volumi di invaso che di smaltimento delle acque.
- Gli eventuali ponti o le tombinature necessarie per i passi carrai devono essere limitate allo stretto necessario ed essere realizzate con sezioni idrauliche tali da scongiurare possibili ostruzioni, garantendo una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero.
- Per garantire la conservazione dei Corsi d'acqua e la qualità delle loro acque è opportuno:
  - a. la cura di tutti i corsi d'acqua con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti e dei guadi ed il mantenimento dei fossi poderali e della rete scolante;
  - b. va in ogni caso garantito il deflusso minimo vitale (DMV) dei corsi d'acqua secondo la vigente normativa;
  - c. il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali e il rispetto delle aree di naturale espansione;
  - d. la manutenzione dei terreni circostanti laghetti e stagni e il controllo della eventuale vegetazione palustre, come forma di prevenzione all'interrimento e per la valorizzazione naturalistica e paesaggistica;
  - e. evitare interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, che pregiudichino il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree.
- Nella fascia di 10 m dal limite dei corsi d'acqua deve essere attentamente valutata la trasformazione del territorio al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costruzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa idraulica del suolo.
- All'interno della fascia di 10 m deve essere stabilito il divieto di utilizzazione di sostanze diserbanti e di antiparassitari, lo spandimento di fanghi di depurazione, di liquami zootecnici e di concimazione chimica e col letame.
- E' vietato l'abbruciamento della vegetazione delle sponde.
- Gli attraversamenti necessari per eventuali accessi ai fondi devono essere realizzati mediante la costruzione di solette ancorate sulle scarpate, con rivestimento in pietra e mattoni e in modo tale da inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico; eventuali ponti devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero; Per gli attraversamenti in genere deve essere sempre prevista e verificata la funzionalità di permeabilità ecosistemica per anfibi, rettili e mammiferi.
- Sono sempre consentiti interventi finalizzati al potenziamento dell'equipaggiamento vegetale delle aree prossime ai bacini e corsi d'acqua stessi.
- E' fatto divieto asportare la vegetazione spontanea ripariale ad esclusione degli interventi da parte dei Consorzi di bonifica ed altri Enti competenti, volti a garantire il regolare deflusso delle acque. Inoltre nelle opere di manutenzione della vegetazione lungo le sponde deve essere garantita l'idonea eliminazione di vegetazione infestante e le opportune potature, evitando interventi radicali privi di specifica attenzione al mantenimento della storicità dell'apparato arboreo ed arbustivo.
- In fregio ai corsi d'acqua di cui al presente articolo è vietata l'installazione di pali o tralicci per infrastrutture aeree e di insegne e cartelloni pubblicitari.
- Eventuali recinzioni poste nella fascia ricompresa nei 10 metri devono essere realizzate mediante anche l'impianto di siepi, anche in aderenza a rete metallica senza zoccolatura fuori

- terra, al fine di garantire un adeguato inserimento paesaggistico e ambientale e devono essere previsti adeguati "ecodotti" di permeabilità per la fauna;
- Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico, nelle fasce di rispetto sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici; non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:
    - le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze);
    - le opere necessarie per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.

#### **ART. 46.7 AREE BOSCHIVE DESTINATE A RIMBOSCHIMENTI**

*Rif. Tav 3 - Fragilità del PAT*

*Rif. Art 8.8 NT del PAT*

Il PI individua (TAV. AGR 3 – Vincoli e zone boscate) le aree boschive o destinate al rimboschimento

Si veda quanto prescritto all'articolo 27 e 46.3 e 112 delle presenti norme.

#### **ART. 46.8 AREE PER IL RISPETTO DELL'AMBIENTE NATURALE, DELLA FLORA E DELLA FAUNA**

*Rif. Tav. 3 - Fragilità del PAT*

*Rif. Art 8.10 NT del PAT*

Il PI conferma (TAV. AGR5 – Territorio rurale) dal P.A.T. le aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna quali ambiti nei quali si definiscono obiettivi di tutela e conservazione paesaggistica o ambientale, promuovendo azioni di riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio agrario, anche in funzione di ricarica della qualità ambientale degli spazi non costruiti.

Si tratta principalmente di aree agricole per le quali la riqualificazione del paesaggio agrario e paesaggio edificato, con particolare riferimento al recupero delle strutture agricole storiche, è indirizzata principalmente alla ricostruzione/riprogettazione dei segni territoriali di riferimento della struttura agraria (strade rurali, corsi d'acqua principali, elementi caratteristici del paesaggio ecc.), rappresentativi non solo della tradizione ma anche dell'odierna struttura aziendale, ed alla diversificazione, ove possibile, delle colture.

Premesso che il P.I.:

- conferma gli usi agricoli dei suoli ad alta e buona produttività;
- individua le aree destinate alla formazione della rete ecologica principale, aggiornando e specificando dove necessario l'individuazione degli elementi di connotazione del paesaggio anche attraverso proposte di corridoi ecologici di collegamento tra il verde urbano, le aree agricole e le aree di tutela naturalistica esistenti;

Si tratta di aree nelle quali attuare preferenzialmente le misure di carattere compensativo ambientale contestualmente agli interventi urbani ed, in quanto ricomprese all'interno degli ambiti definiti dalla rete ecologica, in analogia con quanto previsto per la rete ecologica di cui all'articolo 53 delle presenti norme relativamente agli interventi localizzati all'interno della Rete Ecologica, si dovranno adottare idonee misure di mitigazione/compensazione visiva/acustica e atmosferica secondo la metodologia di compensazione della CO<sub>2</sub>. Tale metodologia prevede di compensare in parte la CO<sub>2</sub> emessa nella fase di gestione dell'insediamento con un'idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari etc.).

La metodologia prevede di procedere alla compensazione totale che consiste nella realizzazione di 1 m<sup>2</sup> di area arborea - arbustiva per 1 m<sup>2</sup> di area trasformata, ovvero edificata, costruita, secondo le modalità indicate nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, e da realizzarsi preferibilmente in loco.

Nel caso non fosse possibile attuare tale forma di compensazione in loco dovrà essere realizzata in altre aree comunali con preferenza all'interno della medesima A.T.O. e nelle aree facenti parte della "rete ecologica".

Il “progetto del verde” deve prevedere una analitica descrizione delle essenze arboree interessate, essenze che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del “verde” dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato (render) e dovrà essere effettuato il calcolo della CO<sub>2</sub> assimilata.

#### **ART. 46.9 MOVIMENTI TERRA**

*Rif. Tav 3 - Fragilità del PAT*

*Rif. Art 8.14 NT del PAT*

Negli ambiti collinari l'esecuzione di movimenti di terra, mediante scavo di sbancamento o riporto dei materiali lapidei o terrosi di risulta, deve essere posto particolare riguardo delle condizioni di stabilità dei pendii naturali e delle scarpate pre-esistenti, sia quelli a monte della superficie di scavo quanto quelli sui quali viene posto il materiale di riporto, a norma del D.M. del 11.03.1988 e s.m.i. Il materiale di riporto deve rispettare il D. Lgs 152/2006 e s.m.i. e la D.G.R.V. 2424/2008 e s.m.i. e del D.M. 161 del 10.08.2012 relativamente alla caratterizzazione qualitativa delle terre e rocce da scavo.

Il progetto dell'intervento dovrà pertanto essere supportato da verifiche di stabilità puntuali, tanto dei terreni interessati, quanto del corpo del rilevato da mettere in opera.

In particolare dovrà essere esaminata la condizione geologica-idraulica del sito prima dell'intervento e devono essere definite le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee quali risulteranno a completamento dell'intervento, mediante un'analisi estesa a tutta l'area che può risentire delle modifiche apportate ai luoghi, anche oltre l'area d'intervento.

#### **ART. 46.10 AMBITI PER LA FORMAZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI DI INTERESSE COMUNALE - PARCO DEL TIONE E DELLE COLLINE MORENICHE –**

*Rif. Legislativo: LR 16/08/84 n. 40, art. 27 – Art. 13, comma 1, lett. b), c) ed e) LR 11/04;*

*Rif. Tav 4 – Trasformabilità del PAT*

*Rif. Art 9.19 NT del PAT*

Il P.A.T. all'art 9.19 individua (TAV. AGR4 – Rete ecologica e altri temi ambientali) l'ambito preferenziale del Parco del Tione e delle Colline Moreniche di Sona che si prefigge la salvaguardia prioritaria di alcune parti del territorio comunale per le proprie caratteristiche e peculiarità paesaggistiche e architettoniche. Sono luoghi carichi di valenza paesaggistica e sono stati individuati nella fascia territoriale che segue il corso del fiume Tione dei Monti ed altre porzioni di territorio collinare circostante che interessa gli abitati di Sona, San Giorgio e Palazzolo. Altri ambiti sono stati individuati nella zona circostante le Corti Guastalla Nuova e Guastalla Vecchia, la zona dei Laghetti di località Rosolotti e località San Rocco, la zona boschiva di località Brolino che si spinge sulle colline affiancando Corte Turco, la zona boschiva di località Bosco che risale fino ai terreni di Monte Corno, il fianco collina prospiciente via Castagnaro e la frazione di Palazzolo.

*Con le finalità di mantenere intatti i paesaggi e le architetture dei luoghi quali valori territoriali legati alla fauna e flora esistente e alle trasformazioni legate ai bisogni dell'uomo, al fine di garantire la conservazione e la valorizzazione dell'ambiente nelle zone di particolare interesse naturalistico ed ecologico, nonché allo scopo di promuoverne lo studio scientifico e di sviluppare i servizi ecosistemici, il comune individua l'ambito per la creazione di un PI tematico volta all'istituzione di un parco di interesse locale ai sensi dell'articolo 27 della LR 40/84.*

Si tratta di un ambito che, nel suo insieme, costituisce un sistema unitario di tutela e valorizzazione ambientale, ecologica e storico-documentale, e contribuisce in modo determinante al miglioramento della qualità urbana e territoriale. Detto ambito è riservato alla futura istituzione di un parco e/o riserva di interesse locale.

Indirizzi e prescrizioni per la redazione di un PI tematico:

- promuove la qualità ambientale ed ecologica delle aree di pregio naturalistico esistenti nel territorio coinvolto (boschi, corsi d'acqua, zone umide, versanti collinari, specchi d'acqua);
- costituisce i corridoi ecologici di collegamento tra gli ambiti ad elevato valore naturalistico, presenti sia all'interno del Parco sia nei territori circostanti, collegando le aree protette esistenti;

- tutela il patrimonio biologico esistente e migliorare la biodiversità;
- contiene i processi antropici turbativi e riqualificare gli ambiti degradati o abbandonati;
- ricerca la valorizzazione della fauna e flora del territorio;
- salvaguardia e valorizza tutti i riferimenti storici, con particolare riguardo ai luoghi che furono teatro dei combattimenti durante il periodo Risorgimentale;
- promuove il rispetto nell'ambito del Parco del Tione (territorio comunale lungo il confine ovest contermina con i Comuni di Castelnuovo del Garda e Valeggio sul Mincio) quanto più possibile della situazione dei luoghi, favorendo il recupero dell'edificato esistente, la riqualificazione e il riutilizzo dei fabbricati già presenti, privilegiando la destinazione d'uso residenziale e turistico/ricettiva: privilegia infatti per eventuali nuove edificazioni funzionali all'attività agricola all'interno della stessa azienda il recupero dei volumi esistenti. La localizzazione dei nuovi volumi dovrà favorire il recupero del concetto delle corti e delle contrade, tendendo ad una edificazione limitata e concentrata dove già presente. I nuovi volumi dovranno rispettare i coni ottici preferenziali, le zone a grande valenza ambientale (sommità colline, zone umide, ecc.), rispettando architetture e altezze prescritte nel regolamento edilizio comunale;
- affronta le problematiche relative alla valorizzazione, conservazione in uno stato favorevole e incremento del patrimonio di biodiversità, al fine di assicurare il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino in uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat di interesse comunitario e degli habitat di specie di interesse comunitario, nonché a stabilire misure idonee ad evitare la perturbazione delle specie per cui i siti sono stati designati;
- individua ambiti con differenziati gradi di protezione ambientale e appropriate destinazioni territoriali in relazione alla rappresentatività di tematiche archeologiche, storico-architettoniche ma anche urbanistiche o paesaggistiche;
- vieta l'edificazione a ridosso di fabbricati con forte caratterizzazione storica lasciando liberi i coni ottici nei confronti di questi elementi di architettura rurale;
- vieta la modifica del declivio naturale del terreno, fatto salvo movimentazione terra per attività agricola. Per il contenimento terra si potranno esclusivamente utilizzare tecniche costruttive tradizionali quali muri in sasso;
- vieta i disboscamenti incontrollati, o rimuovere e modificare le alberature storiche preesistenti e/o zone boschive con alberi tipici; è ammissibile la pulizia dei boschi senza l'estirpazione totale.
- favorisce ed incrementa la presenza turistica secondo le seguenti indicazioni:
  - recupera e valorizza, nell'area di territorio che segue il fiume Tione dei Monti, il sistema viario costituito da sentieri, mulattiere e strade mediante la riscoperta di antichi tracciati, nonché la riqualificazione paesistica dei punti panoramici presenti lungo tali vie. Per la realizzazione dei percorsi dovrà essere favorito l'utilizzo di materiale di riciclo (stabilizzato) a granulometria di colore chiaro, e di materiale naturale, sia per le pensiline, che la cartellonistica e ogni altro elemento di utilizzo.
  - promuove le attività turistiche e di servizio compatibili con l'ambiente e individuare le modalità e le strategie di valorizzazione delle diverse attività sportive quali trekking, mountain bike ed equitazione;
  - attiva tutte le iniziative di studio promozionali e pubblicitarie al fine di rilanciare le attività alberghiere ed economiche legate alle vacanze e al tempo libero, nonché le attività agricole compatibili per la conservazione del territorio;
  - riqualificare i coni panoramici di cui l'area è ricca, mediante l'interramento di linee tecnologiche aeree, l'asportazione e la razionalizzazione dei pali relativi alla segnaletica e alla pubblicità, ecc.;
  - pone attenzione nei confronti dell'inquinamento luminoso notturno prodotto dall'eccessivo carico di luci artificiali;
  - incentiva il turismo ecologico visitazionale con l'individuazione delle attività ricettive all'aperto e in ambienti naturali (case sugli alberi) in riferimento alla LR 11/13 e smi;
  - evita e contiene gli sviluppi infrastrutturali legati al traffico veicolare che possono generare effetti negativi rispetto alla tutela delle risorse del Parco;
  - localizza aree per lo sviluppo sostenibile e la fruizione del territorio anche attraverso una rete di sentieri e ospitalità sostenibile;

- favorisce l'integrazione del Parco nel contesto ambientale e territoriale;
- prevede interventi con attrezzature e servizi di interesse del Parco, quali ad esempio le porte di accesso con punti di informazione ed altre attrezzature, disciplinare le zone di urbanizzazione controllata e provvedere al ridisegno dei margini, al riordino e alla qualificazione delle aree di frangia e alla ricomposizione dei fronti urbani;

#### **ART. 47 EDIFICI DI VALORE**

Gli edifici di valore (monumentale – testimoniale, architettonico - culturale), individuati a recepimento delle Invarianti di natura storico – monumentale del P.A.T., costituiscono elementi emergenti del sistema storico - monumentale e paesaggistico del territorio comunale, unitamente all'insieme di elementi di cui all'art. 66.

Anche per tali edifici, con apposito P.I. relativo a tale tematica, da predisporre in riferimento alle Prescrizioni/ Vincoli/ Direttive degli artt. 9.12-9.14-9.15 delle N.T. del P.A.T., il Comune, di concerto con i proprietari e gli Enti interessati, promuove l'inserimento di tali elementi, di valore storico – monumentale e paesaggistico, all'interno di percorsi di visitazione e fruizione culturale del territorio, provvedendo altresì a individuare puntualmente le pertinenze scoperte e i contesti figurativi da tutelare che andranno identificati quali zona di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/04 dove, in particolare, non sarà consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità.

Sino all'approvazione di tale P.I. tematico sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi previsti dalla normativa di P.R.G. vigente e degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, disciplinante tali elementi;
- per gli edifici e contesti pertinenziali non specificatamente disciplinati dalla normativa vigente, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) comma 1 art. 3 del D.P.R. 380/2001.

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

#### **ART. 48 AREE NON IDONEE**

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

**Aree non idonee:** l'edificabilità in tali zone è preclusa a causa del drenaggio molto difficoltoso, delle frequenti condizioni di saturazione del terreno, delle caratteristiche geomeccaniche scadenti, della possibilità di esondazione, del dissesto geologico-idraulico limitato, della vulnerabilità elevata della falda. In tali aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi:

- gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d);
- gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004 limitatamente a quanto previsto all'art. 44 comma 4, lett. a) in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;

Nelle aree non idonee verrà prevista la possibilità di realizzare interventi di carattere infrastrutturale previo approfondimento geologico.

Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988, il DM 14/09/2005, al D.M. 15/9/06 e al D.M. 14/10/08, (oltre che dalla normativa vigente al momento dell'intervento), e proporzionato al grado di compatibilità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.

Dal punto di vista del rischio sismico si rimanda all'art.29

**In tutte le aree, edifici speciali caratterizzati da eccezionali carichi concentrati o con sotterranei di profondità superiore a m. 6 devono essere oggetto di specifiche indagini geotecniche e geologiche atte a certificarne l'ammissibilità.**

In sede di formazione del P.I. si dovranno seguire le seguenti specifiche tecniche a seconda della *compatibilità ai fini urbanistici* e della presenza di *Aree soggette a dissesto idrogeologico*:

- **nelle zone a rischio idraulico** non si dovranno eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in aderenza alle strutture arginali in modo da non comprometterne la stabilità;
- **nelle Aree idonee** non vi sono limiti alla normale edificazione;
- **nelle Aree idonee a condizione** l'edificabilità è possibile, ma è richiesta l'elaborazione, nell'ambito degli Interventi o nel Piano Urbanistico Attuativo o nel singolo Intervento diretto, di uno studio di maggior dettaglio geologico geotecnico- idrogeologico al fine di verificare con indagini dirette l'effettiva consistenza dei terreni, la localizzazione della falda e la predisposizione di eventuali opere da realizzare in fase di urbanizzazione, nonché le indicazioni necessarie per la realizzazione degli interventi edilizi, secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Norme tecniche D.M.11/3/1988. D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni), finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.

Tali indagini sono necessarie per il dimensionamento corretto delle tipologie fondazionali verificando la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti o a rischio di liquefazione e realizzando le opportune verifiche di stabilità, indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio. Ciò dovrà essere inoltre soggetto a valutazione di compatibilità idraulica adeguata all'area interessata anche al fine di ridurre il rischio idraulico. Le relative prescrizioni per le diverse tipologie, come specificato in Tabella 1 dell'art. 8.1 delle N.T. del P.A.T. sotto riportata, sono:

<b>Tabella 1 - Specifica tecnica delle condizioni di edificabilità in aree idonee a condizione</b>		
<b>Condizione</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Prescrizioni</b>
Condizione 00	Aree a condizione caratterizzate da terreni con caratteristiche geotecniche scarse	Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato, valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati.
Condizione 01	Aree soggette a potenziale fenomeni di dissesto, con forme di dilavamento diffuso ed acclività elevata	Tali aree sono suscettibili di potenziali fenomeni di erosione ed instabilità; sono quindi da considerare non idonee all'edificabilità a meno che, sulla base di analisi geologiche puntuali, i PI ed i PUA ne ridefiniscano i limiti mediante adeguata documentazione geologico – tecnica. Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato con la verifica di stabilità dei versanti e indicazione dei sistemi necessari per prevenire i dissesti potenziali o intervenire su dissesti in atto (Norme tecniche D.M.11/3/1988; D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni). Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato, valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati.
Condizione 02	Aree con forme di dilavamento prevalentemente diffuso, acclività media, terrazzamenti	Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato con la verifica di stabilità dei versanti e

	artificiali ed aree con cordoni morenici	indicazione dei sistemi necessari per prevenire i dissesti potenziali o intervenire su dissesti in atto (Norme tecniche D.M.11/3/1988; D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni). Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato, valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati.
Condizione 03	Aree con difficoltà di deflusso delle acque meteoriche	Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato, valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati. Realizzazione della rete delle acque bianche con un buon sistema di smaltimento mediante trincee drenanti o bacini di dispersione. Redazione di una valutazione geologico-idraulica sulla modalità di smaltimento delle acque meteoriche. Eventuale riporto di terreni sciolti con uno spessore di circa 1 metro di buona permeabilità. Realizzazione previa verifica firmata da tecnico abilitato della soggiacenza della falda e progettazione con idonei sistemi per l'impermeabilizzazione dell'edificio
Condizione 04	Aree con soggiacenza limitata della falda freatica	Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato, valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati. Realizzazione previa verifica firmata da tecnico abilitato della soggiacenza della falda e progettazione con idonei sistemi per l'impermeabilizzazione dell'edificio
Condizione 05	Presenza di presunte aree escavate e ripristinate mediante riporto	Realizzazione previa verifica delle caratteristiche geotecniche, merceologiche, chimiche e fisiche dei materiali utilizzati per il ritombamento

**Nelle Aree non idonee** non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi:

- gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d);
- gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004 limitatamente a quanto previsto all'art.44 comma 4, lett. a) in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche.

Nelle aree non idonee verrà prevista la possibilità di realizzare interventi di carattere infrastrutturale previo approfondimento geologico.

#### **ART. 49 AREE SOGGETTE A EROSIONE**



Come per le aree non idonee, per quanto riguarda le aree soggette ad erosione si precisa che il presente P.I. riprende l'individuazione delle aree derivanti dalla tav. delle Fragilità del P.A.T. con relativa disciplina di cui all'art. 8.1 delle sue N.T., di seguito riportata:

“trattasi di aree suscettibili di potenziali fenomeni di erosione ed instabilità; sono quindi da considerare non idonee all'edificabilità a meno che, sulla base di analisi geologico puntuali, i P.I. ed i P.U.A. ne ridefiniscano i limiti mediante adeguata documentazione geologico-tecnica:

- relazione geologico-geotecnica firmata da tecnico abilitato con la verifica di stabilità dei versanti e indicazione dei sistemi necessari per prevenire i dissesti potenziali o intervenire su dissesti in atto (D.M. 11.03.1988);
- relazione geologico-geotecnica firmata da tecnico abilitato, valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati.

In queste zone le relazioni geologiche-geotecniche dovranno valutare le condizioni geomorfologiche di dettaglio e i fenomeni di erosione attiva, andrà valutata anche la stabilità dell'opera in progetto in relazione a fenomeni di scalzamento o erosione concentrata.

Le relazioni specialistiche dovranno inoltre valutare anche eventuali fenomeni di erosione fluviale e conseguente ingressione idrica. In situazioni nelle quali sono possibili fenomeni di erosione o di scalzamento da parte di acque di scorrimento superficiale le fondazioni devono essere poste a profondità tale da non risentire di questi fenomeni o devono essere adeguatamente difese.

Le relazioni geologiche-geotecniche dovranno valutare anche i rischi che nuovi insediamenti possono procurare sullo svilupparsi dell'erosione e prevedere eventuali sistemi di difesa e mitigazione.”

#### **ART. 50 AREE ESONDABILI**

Come per le aree non idonee e aree soggette ad erosione, per quanto riguarda le aree esondabili si precisa che il presente P.I. riprende l'individuazione di tali aree derivante dalla tav. delle Fragilità del P.A.T. con relativa disciplina di cui all'art. 8.1 delle sue N.T., di seguito riportata:

“il P.I. prevede di non incrementare le condizioni di pericolosità idraulica ed idrogeologica sull'intero territorio ed in particolare a:

- a. mantenere e migliorare le condizioni esistenti di funzionalità idraulica, così da agevolare e comunque non impedire il deflusso delle piene e non ostacolare il normale deflusso delle acque;
- b. non aumentare le condizioni di pericolo a valle od a monte delle aree d'intervento;
- c. non ridurre i volumi invasabili e favorire se possibile la formazione di nuove aree di libera esondazione delle acque;
- d. non pregiudicare con opere incaute od erranee la successiva realizzazione di interventi per l'attenuazione o l'eliminazione delle cause di pericolosità;
- e. non effettuare tombinamenti ma mantenere gli originali volumi disponibili di invaso, di tratti di fossi e fossati;
- f. neutralizzare con interventi in loco gli incrementi di portata conseguenti ad interventi urbanizzativi;
- g. non costituire od indurre a costituire vie preferenziali al flusso di portate solide o liquide;
- h. minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica;
- i. fermo restando il rispetto delle disposizioni dei Piani di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), ottemperare a quanto stabilito dal Piano regionale di Tutela delle Acque, qualora i dispositivi delle due suddette normative riguardino lo stesso argomento, si consideri il più restrittivo.”

#### **ART. 51 AREE A RISTAGNO IDRICO - FASCIA DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI**

Per quanto riguarda le aree a ristagno idrico e la fascia di ricarica degli acquiferi si precisa che, anche se non individuati nella tavola del P.I., per tali elementi va fatto riferimento alla tav. 3 del P.A.T. e al relativo art. 8.2 delle sue N.T., nonché alla specifica normativa di adeguamento al P.A.Q.E. del Titolo IX delle presenti N.T.O.

#### **ART. 52 AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO**

Per quanto riguarda le aree a rischio archeologico, a recepimento dell'individuazione delle aree derivante dalla tav. delle Fragilità del P.A.T. e al relativo art. 8.11 delle sue N.T., va precisato che:

“per tali elementi ogni operazione di scavo oltre la soglia di 50 cm. di profondità, deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza ai beni archeologici almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori.

All'interno di tali aree, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza archeologica è ammessa esclusivamente l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto nonché la realizzazione di opere infrastrutturali (es. sottopasso all'ex S.S.11) che risultino comunque compatibili con gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo.

In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori implicanti scavi rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici D. Lgs. 163/2006, artt. 95 e 96.

Il P.I., con Variante tematica, sentita la competente Soprintendenza Archeologica, provvede a verificare il censimento delle aree di interesse nonché a individuare eventuali altre aree di potenziale interesse archeologico presenti nei rispettivi ambiti amministrativi, e ad assoggettare le une e le altre alle disposizioni di cui al presente articolo, ferma restando la possibilità di ogni opportuna articolazione e specificazione.”

### TITOLO III – RETE ECOLOGICA – ADEGUAMENTO P.T.C.P.

#### **ART. 53 RETE ECOLOGICA (AREA DI CONNESSIONE NATURALISTICA – AREE NUCLEO – CORRIDOIO ECOLOGICO – CORRIDOIO ECOLOGICO DA P.T.R.C)**

Rif. Legislativo: LR 11/2004  
Artt. 48, 49 e 50 PTCP

Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità

Rif.: Art. 9.21 delle NTA del PAT

Il PI recepisce (TAV. AGR 4 – Rete ecologica e altri temi ambientali) la rete ecologica così come definita dal P.A.T., in coerenza con l'art. 48 del PTCP (D.G.R. 236/2015) quale insieme di aree e fasce a vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, messe tra loro in connessione, volte a garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio. La rete ecologica è l'elemento cardine del processo di pianificazione operativa che incrementando la qualità del territorio, crea un nuovo equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato.

Si tratta di ambiti prevalentemente agricoli in cui le differenze tra i caratteri di biodiversità e la destinazione agricola dei suoli determinano anche ambiti da sottoporre a specifiche misure di valorizzazione e tutela.

La tutela della natura prevista dal PI, basata sul concetto di biodiversità, punta a salvaguardare e potenziare la diversità biologica, fondamentale per la sopravvivenza degli ecosistemi.

Il PI individua e disciplina la rete ecologica rendendo operative le strategie di intervento per la riqualificazione del territorio e dei processi naturali che lo caratterizzano, già normati dal PAT.

La rete ecologica comunale è costituita da:

- a) Aree Nucleo
- b) Buffer zone (area di connessione naturalistica);
- c) Corridoi ecologici
- d) Corridoi ecologici da P.T.R.C. (art. 25 N.T. del P.T.R.C.)

#### **DIRETTIVE**

Premesso che il P.I., anche con successive fasi:

- incentiva la ricollocazione delle attività e degli impianti non agricoli fuori dalle aree di connessione naturalistica, anche attraverso l'istituto del credito edilizio;
- prevede il mantenimento delle caratteristiche e del ruolo eco relazionale di tali aree nei confronti degli habitat e delle specie guida delle aree nucleo di pertinenza;
- incentiva e valorizza il recupero delle aree ai fini della fruizione ambientale, anche utilizzando tratturi e capezzagne come percorsi pedonali;
- incentiva l'utilizzo di edifici esistenti connessi all'attività agricola e non più funzionali alla stessa, permettendo anche cambi di destinazione d'uso esclusivamente a scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero, con finalità di fruizione del territorio circostante avendo attenzione all'inserimento architettonico nel contesto di riferimento;
- incentiva interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica e l'inserimento paesaggistico.

In ogni caso all'interno delle aree nucleo e dei corridoi ecologici, il P.I. e sue successive fasi:

- **non può prevedere** ampliamenti delle aree edificabili esistenti fatta salva la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio circostante che adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale;
- per le aree residenziali e produttive che ricadono nelle aree nucleo per oltre il 70% della superficie totale individuata dallo strumento urbanistico comunale, **può prevedere** ampliamenti ai soli fini residenziali o per attività a servizio della residenza anche all'interno delle aree nucleo per una superficie d'ambito non superiore al 10% della superficie territoriale rispettivamente residenziale e produttiva esistente ricadente nelle aree nucleo, assicurando che le nuove costruzioni utilizzino accorgimenti costruttivi atti a minimizzare l'impatto ambientale,

- paesaggistico, il consumo energetico e gli effetti da inquinamento idrico, atmosferico, acustico luminoso e del suolo;
- con riferimento alle aree agricole, oltre agli interventi ammessi dalla legislazione vigente, **può ammettere** interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;
  - **assicura**, tramite specifica normativa, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso;
  - **incentiva** interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica;
  - **incentiva e tutela** le strutture connesse al mantenimento delle attività agrosilvo-pastorali orientate alla cultura biologica;
  - **incentiva** la riqualificazione delle cave dismesse ricorrendo alla creazione di biotopi artificiali, come zone umide, anche rinaturalizzando la morfologia delle sponde e l'assetto complessivo degli spazi cava, utilizzando per la riqualificazione esclusivamente essenze erbacee, arbustive ed arboree autoctone;
  - **promuove** il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);
  - **conserva, valorizza e/o mitiga e compensa** gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, filari e siepi, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi;
  - **sviluppa** le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna;
  - **salvaguarda e favorisce** lo sviluppo, la densificazione, la ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.);
  - **favorisce** la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
  - **provvede** al mantenimento delle alberature d'alto fusto eventualmente esistenti, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, composti da specie tradizionali e disposti in rapporto agli insediamenti, alla tessitura dei fondi ed alle visuali;
  - **provvede** ad organizzare eventuali spazi privi di alberature, valutando la possibilità di un ampliamento delle "alberature e siepi" esistenti, mediante piantumazione di siepi, boschetti ecc., di specie autoctone, con le seguenti caratteristiche:
    - fasce vegetative, siepi fitte e boschetti, nelle zone di maggiore fragilità ambientale, in vicinanza di parchi, aree protette, corsi d'acqua, ecc.
    - fasce vegetative, siepi fitte di connessione ecologica, nelle zone dove emergono i valori di dispositivi di filtro efficaci ed adeguati alla specifica situazione territoriale ed alle relative esigenze (fasce tampone boscate di adeguata profondità e correttamente strutturate, barriere vegetali, ecc.).

## **PRESCRIZIONI**

1. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici; sono comunque consentiti gli interventi per garantire e migliorare la sicurezza idraulica dei corsi d'acqua e la sicurezza geologica;
2. Le zone definite di nuova trasformazione del territorio rurale, ossia le aree che determinano un nuovo consumo di S.A.U., devono soddisfare la prescrizione della Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti, contenuta al punto 3 del Parere n 70 del 22 marzo 2016, che cita: ... "il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale."

Al fine di rispondere alla prescrizione di cui al punto 2, si dovranno adottare idonee misure di mitigazione/compensazione visiva/acustica e atmosferica secondo la metodologia di compensazione della CO<sub>2</sub>.

Tale metodologia prevede di compensare in parte la CO<sub>2</sub> emessa nella fase di gestione dell'insediamento con un'idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari etc.)

1. Relativamente alle aree nucleo, corridoio ecologico e corridoio ecologico da P.T.R.C. in attuazione dell'art. 9.21 delle N.T. del P.A.T. e dell'art. 49 comma 2 del P.T.C.P., fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del D.P.R. 357/1997 e s.m.i., all'interno delle aree nucleo e dei corridoi ecologici, con l'esclusione di siti delle rete Natura 2000, i progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, ecc.) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.

In attuazione alla prescrizione *dell'art 48 comma d del P.T.C.P.* in merito agli elementi della rete ecologica *"i Comuni nella redazione di piani regolatori comunali di cui alla L.R. 11/2004 pianificano gli interventi di trasformazione dei suoli perseguendo la finalità di salvaguardia e completano i corridoi ecologici, compensando le incidenze previste dalle nuove trasformazioni del territorio con l'accrescimento della funzionalità ecologica della rete"*, relativamente agli interventi localizzati all'interno della Rete Ecologica si dovranno adottare idonee misure di mitigazione/compensazione visiva/acustica e atmosferica secondo la metodologia di compensazione della CO<sub>2</sub>. Tale metodologia prevede di compensare in parte la CO<sub>2</sub> emessa nella fase di gestione dell'insediamento con un'idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari etc.).

La metodologia prevede di procedere alla compensazione totale che consiste nella realizzazione di 1 m<sup>2</sup> di area arboreo - arbustiva per 1 m<sup>2</sup> di area trasformata, ovvero edificata, costruita, secondo le modalità indicate nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, e da realizzarsi preferibilmente in loco.

Nel caso non fosse possibile attuare tale forma di compensazione in loco dovrà essere realizzata in altre aree comunali con preferenza all'interno della medesima A.T.O. e nelle aree facenti parte della "rete ecologica".

Il "progetto del verde" deve prevedere una analitica descrizione delle essenze arboree interessate, essenze che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato (render) e dovrà essere effettuato il calcolo della CO<sub>2</sub> assimilata.

2. Relativamente alle aree di connessione naturalistica in attuazione dell'art. 9.21 delle N.T. del P.A.T. e alle prescrizioni dell'art. 50 delle N.T.A. del P.T.C.P. i progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, ecc.) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.

Ai sensi dell'art. 50 comma 2 lettera b del PTCP *"I Comuni per le aree di connessione naturalistica, nella redazione dei piani regolatori comunali di cui alla L.R. 11/2004 prevedono il mantenimento delle caratteristiche e del ruolo eco relazionale di tali aree nei confronti degli habitat e delle specie guida delle aree nucleo di pertinenza"*.

La metodologia prevede la compensazione totale che consiste nella realizzazione di 1 m<sup>2</sup> di area arboreo - arbustiva per 1 m<sup>2</sup> di area trasformata, ovvero edificata, costruita secondo la modalità prevista nel prontuario e da realizzarsi preferibilmente in loco.

Per entrambi i casi 1 e 2, qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile.

Per la quantificazione del costo da corrispondere alla pubblica amministrazione si può far riferimento alla pubblicazione Fasce boscate lungo le arterie viarie realizzata da Veneto Agricoltura - Settore Attività Forestali - Centro per la Biodiversità Vegetale e il Fuori Foresta. Il costo per la creazione di boschi permanenti è quantificato dalla Regione in 12.496 euro/ha.

Considerando una densità di impianto di 1200 piante/ha, il costo ripartito per singola pianta è quantificato in  $12.496 / 1200 = 10.41$  euro/pianta.

L'importo tiene conto non solo del costo della pianta ma di tutte le operazioni necessarie alla riuscita dell'operazione compresa la manutenzione degli impianti per 5 anni.

#### **ART. 53BIS TERRITORIO APERTO**

Nel caso degli interventi localizzati all'esterno della Rete Ecologica sarà comunque adottata la metodologia di compensazione come previsto dal Parere V.A.S. Parere n° 70 del 22 marzo 2016 che cita: ... ***"il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale."*** e sarà compito dell'Ufficio Tecnico Comunale la valutazione della congruità delle scelte proposte secondo i seguenti criteri:

- l'indice di Riequilibrio Ecologico, nel caso di aree assoggettate a P.U.A. o altro strumento attuativo, è quantificato nella misura di 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata (intesa come superficie coperta degli edifici massima ammissibile) con un minimo di 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone;
- l'indice di Riequilibrio Ambientale nei giardini privati (quelli pertinenti al lotto edificabile) dovranno essere progettati e realizzati considerando che almeno un 30% dello scoperto risultante dalla eventuale massima edificazione sia destinato alla messa a dimora di alberature tipiche del luogo ed a verde inerbito; alberate con essenze d'alto fusto in ragione di 1 pianta ogni 2 posti auto. Qualora dette aree siano poste in aderenza a confini di proprietà e/o a strade, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;
- l'indice di Riequilibrio Paesaggistico per gli interventi in zone produttive soggette a ristrutturazione urbanistica dovranno essere messe a dimora lungo la viabilità e i confini filari di alberature autoctone ad alto fusto atte a mascherare e mitigare le aree nella misura di 0.5 alberi ogni 10 mq di area impermeabilizzata con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone.

Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile. Per la quantificazione del costo da corrispondere alla Pubblica Amministrazione si può far riferimento alla pubblicazione "Fasce boscate lungo le arterie viarie 6" realizzata da Veneto Agricoltura - Settore Attività Forestali - Centro per la Biodiversità Vegetale e il Fuori Foresta. I risultati derivano da diverse esperienze sul territorio regionale e dalle realizzazioni operate direttamente dall'Azienda regionale Veneto Agricoltura. Il costo per la creazione di boschi permanenti è quantificato dalla Regione in 12.496 euro/ha.

Considerando una densità di impianto di 1200 piante/ha, il costo ripartito per singola pianta è quantificato in  $12.496 / 1200 = 10.41$  euro/pianta.

L'importo tiene conto non solo del costo della pianta ma di tutte le operazioni necessarie alla riuscita dell'operazione compresa la manutenzione degli impianti per 5 anni.

#### **ART. 53TER CORRIDOI ECOLOGICI DA P.T.R.C. (ART. 25 NT DEL PTRC)**

Rif. Legislativo: Art.25 PTRC

Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità

Rif.: Art. 9.21 NT del PAT

Il P.I. recepisce (TAV. AGR4 – Rete ecologica e altri temi ambientali) quanto individuato da P.A.T. relativamente ai corridoi ecologici da P.T.R.C. per i quali il Comune individua le misure volte a minimizzare gli effetti causati dai processi di antropizzazione o trasformazione sui corridoi ecologici, anche prevedendo la realizzazione di strutture predisposte a superare barriere naturali o artificiali al fine di consentire la continuità funzionale dei corridoi. Per la definizione di tali misure si fa riferimento comunque agli articoli relativi alla rete ecologica art 53.

Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici; per garantire e migliorare la sicurezza idraulica dei corsi d'acqua e la sicurezza geologica e da valanga sono comunque consentiti gli interventi a tal fine necessari.

**ART. 53QUATER BARRIERE INFRASTRUTTURALI**

*Rif. Legislativo: LR 11/2004*

*Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità*

*Rif.: Art. 9.22 NT del PAT*

Il PI recepisce e conferma dal PAT le barriere infrastrutturali (TAV, AGR4 – Rete ecologica e altri temi ambientali), quali elementi di “non continuità” nel progetto di rete ecologica individuato, in quanto sono ambiti di forte relazione tra gli obiettivi di connessione ecologica e il territorio edificato. Esse sono costituite esclusivamente da quelle aree che sono potenziale ostacolo alla diffusione e alla continuità ecologica. Il PI promuove e incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto a ridosso delle aree edificate al fine di mitigare tale conflittualità; salvaguardia il carattere di continuità del contesto naturale/paesaggistico;

Il PI sostiene interventi di ricostituzione e collegamento del sistema agrario riguardanti “corridoi ecologici”, quali siepi, filari di alberi, rete scolante, viabilità campestre, connessioni lineari con il paesaggio rurale compatibilmente con le pre-esistenze infrastrutturali.

Il PI, in recepimento del parere VAS n. 70 del 22.03.2016:

- a) nella realizzazione di qualsiasi intervento in grado di generare un effetto barriera, favorisce il passaggio della fauna al di sotto della infrastruttura mediante la realizzazione di sottopassi faunistici (ecodotti) con apertura minima di 40-50 cm e altezza minima di 50 cm con indicazioni ottimali di 80x100;
- b) mantiene le alberature esistenti, comprensive del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- c) assicura la messa a dimora di nuovi filari di alberi e fasce alberate e la realizzazione di dune alberate;,, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
- d) nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- e) nella realizzazione di qualsiasi intervento prevede che sia analizzato l'effetto acustico e la necessità eventuale di installare barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- f) incentiva la sistemazione di aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone;
- g) favorisce la realizzazione di adeguati varchi, al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

## **TITOLO IV – TERRITORIO AGRICOLO**

### **ART. 54 TERRITORIO AGRICOLO**

*Rif. Legislativo: LR 11/2004*

*Rif.Art.11 NT del PAT*

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

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

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

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

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

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

Negli A.T.O. del sistema insediativo del P.A.T. (Lugagnano, Palazzolo/Sona, San Giorgio in Salici) non è ammessa la realizzazione di Strutture agricole produttive al fine di tutelarne le caratterizzazioni.

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

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

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

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



La tipologia degli edifici isolati o a corte, anche con corpi di fabbrica staccati ma posti sullo stesso filo, per composizione e uso di materiali deve riprendere i caratteri rurali tipici del territorio.

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

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

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

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

*Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 11/2004, all'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.*

Tutte le costruzioni ammesse nella zona agricola si realizzano per intervento diretto secondo i criteri di edificabilità fissati dagli articoli della L. R. n. 11/2004 e nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

**a) altezza massima:**

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

**b) distanza minima dai confini:**

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

**c) distanza minima tra edifici:**

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

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

**e) distanza delle concimaie:**

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

**f) distanza degli allevamenti zootecnici** anche intensivi e a carattere industriale: ml. 40,00 da strade pubbliche; ml. 50 dalle singole case d'abitazione non facenti parte del fondo; ml. 100 dal più vicino nucleo abitato o area destinata ad espansione dei centri abitati e comunque in coerenza con la D.G.R. 856 del 15 maggio 2012;

**g) Fognature:**

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

Igiene e Sanità Pubblica dell'A.S.L. Agli stessi adempimenti sono tenuti gli allevamenti zootecnici esistenti.

**h) Locali accessori:**

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

**i) Serre e vivai**

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44 comma 6 della L.R. 11/2004 e relativa Deliberazione n. 315/2014 con la quale la Giunta Regionale ha approvato il documento tecnico-specialistico che individua le caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre tunnel e degli elementi accessori al loro funzionamento.

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

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

Ai sensi dell'art. 44 "Edificabilità", comma 5 quinquies, della L.R. 11/2004, è consentita la realizzazione di box e di recinzioni per il ricovero di equidi, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, nonché nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa con riferimento alla tutela, alla gestione e al benessere degli equidi. In conformità alle vigenti disposizioni adottate dal Ministero della Salute per la tutela del cavallo, la realizzazione di tali box e recinzioni dovranno rispettare le seguenti misure:

- *dimensione dei box*

- il box deve avere spazio sufficiente per consentire all'equide di sdraiarsi, rialzarsi agevolmente e girarsi comodamente; le misure minime sono le seguenti:
  - cavalli m 3,00x m 3,00 (misure maggiori dovranno essere adottate per cavalli di taglia grande);
  - pony m 2,80 x m 2,80 (misure inferiori dovranno essere adottate per pony di piccola taglia);

Per i box da parto e le fattrici con puledro dovranno essere previsti spazi non inferiori a m 3,00 x m. 4,00.

I corridoi che conducono ai box dovranno essere sufficientemente ampi da consentire un accesso comodo e sicuro.

- *recinzioni*

- le recinzioni dovranno essere sufficientemente solide e di un'altezza adeguata ad impedire la fuga dell'animale realizzate con materiali idonei e mantenute in modo tale da non provocare danni agli animali;
- fili spinati o reti per ovini non dovranno essere usati nelle aree che ospitano equidi e qualora sia utilizzato filo metallico devono essere prese misure atte ad assicurare che sia sufficientemente visibile; le staccionate dovranno essere realizzate con un'altezza minima di m 1,20, tuttavia diversi criteri possono essere utilizzati per pony e cavalli interi; la filagna inferiore può essere posta a m 0,5 dal suolo;
- per i cavalli interi andrà prevista una doppia linea di staccionata e, in alcuni casi, una delimitazione elettrificata lungo la parte superiore della palizzata; la recinzione elettrica può essere utilizzata per divisioni temporanee interne ma non come unico sistema di delimitazione perimetrale dell'area dedicata;

- le uscite dovranno essere progettate in modo da permettere un facile e sicuro passaggio dei cavalli;
- i cancelli vanno chiusi e assicurati saldamente.

#### **ART. 55 CARATTERISTICHE ED INDICAZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI**

Per la realizzazione di allevamenti, vivai e serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e fiori coltivati in maniera intensiva, dovranno attenersi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della Giunta Regionale D.G.R 315/2004, D.G.R. n. 172/2010, D.G.R. n. 3178/2004 che definisce gli atti d'indirizzo della L.R. 11/2004 come modificata dalla L.R. 18/2006, dalla LR 4/2008, dalla LR 3/2013, dalla D.G.R. 2264/2009, dalla D.G.R. 329/2010, dalla D.G.R. 2879/2013, nonché la D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.

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

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

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

***Come indicazione normativa, oltre alle norme di attenzione ambientale del TITOLO VII delle presenti norme, nonché agli indirizzi del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, per le scelte progettuali, si descrivono le seguenti direttive generali:***

##### **1) Ubicazione**

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

##### **2) Esposizione**

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

##### **3) Tipologia**

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

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

##### **4) Ambientazione**

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

Si dovranno rispettare le alberature d'alto fusto esistenti, le zone boschive e la vegetazione

ripariale lungo fossi e canali di scolo, i segni delle antiche suddivisioni poderali, i percorsi delle strade comunali e vicinali, e tutti gli altri elementi che danno carattere e pregio all'ambiente. Sono vietate in ogni caso le alterazioni sensibili delle quote di campagna, l'abbattimento di alberi d'alto fusto e ulivi, e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi.

### **5) Composizione**

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

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

### **6) Caratteristiche edilizie delle costruzioni nelle zone agricole**

Ogni edificazione nella zona agricola, comprese le opere di ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.

Dovranno essere rispettate pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali.

#### **a) Residenze**

##### **1) Posizionamenti**

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza a nuclei e fabbricati preesistenti nel rispetto dei caratteri architettonico-formali dell'edilizia rurale tipica del veronese, formando con questi un unico complesso secondo i moduli aggregativi tradizionali locali.

##### **2) Coperture - Gronde - Pluviali**

a) E' obbligatorio l'uso di coperture a due o quattro falde con linea di colmo parallela al lato maggiore.

Le preesistenze a due falde non potranno essere modificate.

La pendenza delle falde dovrà essere uniforme e compresa tra il 30% ed il 35%.

Il manto di copertura dovrà essere in normale coppo di laterizio di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale.

Laddove esistano decorazioni originali ne sono prescritti la conservazione ed il ripristino, con eventuali restauri delle parti danneggiate.

b) E' prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda in lamiera metallica o di rame, a sezione semicircolare, e di pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista.

La tinteggiatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata.

Le gronde dovranno avere un oggetto non superiore a 80 cm.

##### **3) Elementi Architettonici**

a) Gli edifici dovranno essere realizzati in un unico corpo di fabbrica, con limitatissime articolazioni planimetriche e altimetriche.

b) Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantine, ecc., dovranno essere collocati all'interno dell'abitazione, in locali anche seminterrati od interrati.

c) La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale.

d) Non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio.

Le finestre potranno essere riquadrate esternamente da cornici, in mattoni eventualmente intonacati, in pietra naturale o tufo, con uno spessore minimo di cm. 6 e massimo di cm. 14 e sporgenti dalla muratura fino ad un massimo di cm. 5

- e) In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.
- f) Sono vietati i poggioli a sbalzo e le terrazze di qualsiasi dimensione, se non rientranti rispetto al filo esterno dell'edificio

I porticati sono ammessi solo se interessanti l'intera parete dell'edificio cui sono addossati.

#### 4) Pareti esterne

- a) Di norma tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione.
- b) E' consentito l'uso della pietra solo per soglie e contorni di fori.
- c) La finitura delle pareti dovrà essere effettuata con intonaco civile, colorato con idropittura in unica tinta per tutto il fabbricato, nelle tonalità delle terre rosse e gialle e dei grigi.
- d) Non sono consentite tinte plastiche del tipo graffiato e simili.

#### 5) Serramenti - Porte e Portoni d'Ingresso

- a) Tutti i serramenti esterni dovranno essere in legno, naturale o verniciato al naturale.
- b) E' vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati.
- c) Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro, in legno naturale o verniciato al naturale.
- d) Le porte ed i portoni d'ingresso dovranno essere in legno, ciechi, arretrati rispetto al filo delle facciate e verniciati negli stessi colori dei serramenti delle finestre.
- e) Sono vietati portoni in alluminio ferro, PVC e vetro.

#### 6) Camini esterni

- a) I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni tipiche della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore di quella della cornice di gronda e con comignolo di semplice fattura, con lastra di chiusura piana di limitato spessore o comunque di forma tradizionale con eventuale copertura a falde in coppi.

#### 7) Recinzioni

- a) Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di altezza massima di cm. 50 per un'altezza totale massima di ml. 2,00, con schermatura a siepe arbustiva.  
Sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.
- b) Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno ml. 4,00 dal filo della strada con collegamenti non inferiori a 45 gradi sessagesimali verso l'esterno.

#### b) Annessi rustici

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione.

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

#### c) Deroghe

Sono ammesse deroghe ad alcune delle prescrizioni di cui sopra, solo nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità ed in contiguità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

#### **7) Finiture**

Per materiali e finiture dovranno essere rispettati i caratteri costruttivi tipici locali.

### **8) Autorimesse**

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

Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantine, ecc., dovranno essere collocati all'interno dell'abitazione, in locali anche seminterrati od interrati.

### **9) Equipaggiamento paesaggistico**

All'interno della zona Agricola il Comune promuove interventi volti alla valorizzazione ambientale al fine di tutelare il territorio agricolo nelle sue diverse componenti: in particolare gli interventi dovranno favorire il mantenimento ed il rafforzamento delle siepi, dei filari e delle macchie campestri poste lungo il perimetro dei campi e dei corsi d'acqua, nonché la messa a dimora di essenze arboree autoctone lungo le strade vicinali, con particolare riferimento a quelle poste in vicinanza di aree di interesse paesaggistico ed ambientale.

Al fine di tutelare il territorio comunale, considerato l'interesse ecologico ed ambientale che tale ecosistema riveste, e tenuto conto del fatto che tale territorio rurale è caratterizzato da una buona integrità paesaggistica, è fatto divieto di:

- 1) modificare e/o alterare in modo consistente i corsi d'acqua;
- 2) costruire nuove arginature o rivestire artificialmente l'alveo dei corsi stessi.

Dovrà essere assicurata la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamento diffuso (agricolo, urbano, industriale ecc.), nel rispetto delle vigenti normative di legge.

### **10) Fognature**

Dovranno essere rispettate le norme del consorzio tra comuni la depurazione dei reflui e quelle di carattere Statale e Regionale vigenti.

## **ART. 56 ALLEVAMENTI ZOOTEKNICI NON INTENSIVI E STRUTTURE AGRICOLE PRODUTTIVE**

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

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

## **ART. 57 STRUTTURE PER LO STOCCAGGIO DEI RIFIUTI ZOOTEKNICI**

E' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, autorizzate dall'AVEPA, così come previsto dalla L.R. n. 11/2004 ai sensi della DGR 1835/2016.

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

## **ART. 58 DISMISSIONE DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI**

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

Il Consiglio Comunale provvederà all'adozione di una specifica variante al P.I. per disciplinarne il cambio di destinazione d'uso con la procedura di accordo di cui all'art. 91 – "Ambiti di accordo tra soggetti pubblici e privati – art. 6 L.R. 11/2004" fatto salvo il rispetto delle direttive e prescrizioni delle N.T. del P.A.T.

## **ART. 59 AMBITI DELLE AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI**

Le analisi agronomiche del P.I. individuano gli ambiti delle aziende agricole esistenti aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale realizzata su base catastale e

finalizzata a meglio definire gli ambiti del territorio agricolo in riferimento alle unità produttive e alla presenza di aziende agricole vitali.

La relazione e l'illustrazione cartografica evidenziano:

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

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

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

#### **ART. 60 EDIFICI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ART. 60.1 NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO**

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

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

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

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

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

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

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

##### **3) Modalità di intervento**

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

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

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

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

- la sistemazione delle aree scoperte pertinenziali e le eventuali opere di mitigazione ambientale;
- la ricostruzione dei nuovi volumi con caratteri omogenei con il fabbricato principale esistente nel lotto;
- tipologie e caratteri prescritti per la zona agricola di cui al Titolo IV delle presenti N.T.O.



- Per gli edifici esistenti a destinazione non compatibile con la zona è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza. E' altresì ammesso il recupero di volumetrie esistenti a destinazione non compatibile con la zona attraverso loro riconversione a destinazioni compatibili, anche mediante P.U.A., qualora si renda necessario dall'entità dell'intervento, il cui ambito va riferito al lotto di pertinenza dei manufatti alla data di adozione del Primo P.I. con applicazione di un indice fondiario max di 0,60 mc/mq. Il recupero di tali volumetrie è soggetto a contributo perequativo a ristorazione del territorio.
- Per eventuali edifici esistenti, all'interno della zona, con grado di protezione assegnato sono ammessi gli interventi di cui al grado stesso.
- Per gli annessi rustici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
- Per le attività artigianali esistenti e legittimate alla data di approvazione del primo P.I., purché compatibili con l'edificato contiguo, è ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, compreso l'esistente, (fino a 251 mq di superficie utile di calpestio, 1.001 mc di volume, R.C. < 0,50 mq/mq) sempre che venga assicurata la dotazione minima di standards secondo normativa vigente. Per le attività commerciali esistenti e legittimate alla data di approvazione del primo P.I., purché compatibili con l'edificato contiguo, è ammesso un aumento di superficie lorda del 20%, per una superficie complessiva, compreso l'esistente, di 250 mq, a condizione che venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio ai sensi della L.R. 50/2012.

### 3.2 Interventi puntuali di nuova edificazione

Il P.I. nelle sue fasi operative attraverso successive Varianti, individua nei suoi elaborati:

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

### 3.3 Parametri edificatori

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

- altezza della costruzione ml 7,00 con max 2 piani fuori terra;
- distanza da costruzioni ml. 10,00 tra pareti finestrate e ml. 6,00 per pareti entrambe non finestrate o in aderenza previa presentazione di progetto unitario tra le parti interessate;
- distanza minima dai confini: ml. 5,00
- distanza minima dal ciglio stradale: ml. 5,00, salvo allineamento a distanza maggiore determinato dagli edifici attigui;
- per i nuovi fabbricati deve essere garantito un posto auto ogni 140 mc realizzabili;
- localizzazione delle recinzioni: non oltre il limite del Nucleo Residenziale in Ambito Agricolo.

## ART. 61 ATTIVITÀ AGRITURISTICA

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

## TITOLO V – IL SISTEMA INSEDIATIVO

**Per quanto riguarda il sistema insediativo si precisa che il presente Primo P.I., riporta le norme di zona del P.R.G. vigente, sostituendo nei testi normativi e relative tabelle di zona la dicitura "P.R.G" con "P.I." salvo che per la Zona A - Centri Storici e Zona A - Corti Rurali dove rimane ancora la dicitura "P.R.G" trattandosi di zona con specifica trattazione disciplinare che viene recepita in attesa di apposito P.I. tematico.**

### **ART. 62      ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

A recepimento della zonizzazione del P.R.G., il territorio comunale, secondo la grafia e simbologia adottata nel Primo P.I., è suddiviso in:

- ZONE "A" - Parti interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.
- ZONE "B" - Parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A".
- ZONE "C" - Parti destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o scarsamente edificate.
- ZONE "D" - Parti destinate ad insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali.
- ZONE "F" - Parti destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di parchi, ospedali, ecc.; o private per case di cura, per anziani, ipermercati, ecc.

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

### **ART. 63      ZONE RESIDENZIALI**

Tali zone sono destinate alla residenza.

In esse sono ammesse con l'utilizzo parziale o totale del volume le seguenti destinazioni d'uso:

- per le zone di tipo A), B), e C2c) attività commerciali di tipologia Esercizi di Vicinato, di cui all'art. 7 della L.R. n. 37/1999; nelle zone residenziali di tipo C1), C1/61) e C2) sono consentite, oltre ad attività commerciali di tipologia Esercizi di vicinato, anche Medie Strutture di Vendita sino ad un massimo di 1.000 mq. di superficie di vendita così come stabilito dall'art. 7 della L.R. n. 37/1999 e dall'art. 5 delle Norme della Variante n. 22 al P.R.G. ;
- 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 Settore Igiene 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 esclusi dalle zone residenziali:

- industrie;
- ospedali;
- macelli;
- stalle e scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

### **ART. 64      ZONA "A" – CENTRI STORICI**

1. Zone interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano un'organizzazione territoriale, nell'assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, ovvero nei rapporti tra edilizia, servizi e viabilità, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali che il Piano tende a recuperare e/o salvaguardare quale memoria storica del luogo.
2. L'edificato è stato classificato secondo i valori d'arte di storia, di cultura, a mezzo di scheda, attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopra citati.
3. Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole di progetto di Piano e nella schedatura particolareggiata.
4. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalla Legge 01.06.39 n. 1089 e 20.06.1939 n. 1497 e successive modificazioni e integrazioni. Fanno parte integrante del Centro Storico le aree in esso comprese o circostanti funzionalmente collegate con le caratteristiche evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.
5. Per gli edifici ai quali è stata assegnata una protezione compresa tra il grado 3 e il grado 5, la domanda di Permesso di Costruire potrà essere supportata da un'indagine filologica che consenta di valutare analiticamente l'evoluzione storica dell'attuale configurazione edilizia. Tale indagine storico-culturale consentirà una più precisa valutazione sulle qualità architettoniche dell'edificio, che potrà conseguentemente condurre ad una variazione di più o meno un grado rispetto al grado di protezione assegnato nella cartografia dello strumento urbanistico vigente. Potranno inoltre essere evidenziate le parti di edificio principale che necessitano di un diverso tipo di intervento, consentendo anche la demolizione di elementi superfetativi.
6. L'utilizzo dei sottotetti a fini abitativi ove prevista nelle norme dei successivi gradi di protezione è ammessa nei limiti stabiliti della L.R. 6 aprile 1999 n.12.

### **DESTINAZIONI D'USO**

#### **A. Le destinazioni d'uso ammesse in quest'ambito sono:**

1. Residenza;
2. Commercio al dettaglio;
3. Uffici pubblici e privati;
4. Magazzini e depositi commerciali con una superficie max di mq. 150 per unità locale;
5. Attività artigianali limitatamente ai piani terra e a condizione che:
  - a) le attività non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19 novembre 1981 (così come sostituito dal D.M. 2 marzo 1987) e non siano fonti di emissioni inquinanti e di molestie comunque nocive ai residenti. A tal fine ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune ed agli uffici competenti, in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità;
  - b) il volume e la superficie utile di calpestio destinati alla singola attività artigianale siano inferiori rispettivamente a 601 mc e 151 mq e non sorgano in edifici ad esclusiva destinazione artigianale e/o a esclusiva destinazione diversa dalla residenza;
  - c) le attività non si insedino in fabbricati a cui sono attribuiti gradi di protezione 1 e 2;
6. Alberghi, pensioni, ristoranti, bar;
7. Banche;
8. Sedi di enti, associazioni, ecc.;
9. Cinema, teatri ed altri luoghi di svago.
10. Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.
11. Sono altresì ammesse le destinazioni previste dal secondo comma delle direttive dell'art. 71 delle norme del P.A.Q.E. congiuntamente a quanto contenuto nella L.R. 22 ottobre 1999 n°. 49 "Disciplina e classificazione di alcune strutture ricettive extraalberghiere.

#### **B. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:**

1. Industrie;
2. Ospedali;
3. Macelli;
4. Distributori di carburante;

5. Stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
  6. Tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e le attività estranee al contesto non considerate "di servizio" e/o diverse da quelle previste dal precedente comma 1<sup>a</sup>.
- Per ciò che concerne gli edifici di valore architettonico, storico o ambientale, oggetto di apposita individuazione tramite SCHEDE B, si richiamano, ad integrazione delle presenti norme, le disposizioni riportate nelle relative schede.

### **INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

In attesa di apposito P.I. tematico relativo ai Centri Storici da predisporre secondo indirizzi e criteri dell'art. 9.13 delle N.T. del P.A.T., valgono gli elaborati di P.R.G. in scala 1:500 che evidenziano particolari interventi per gli spazi pubblici e indicano per i singoli edifici, in relazione al loro valore storico – architettonico ed ambientale ed al loro stato di conservazione, uno dei seguenti gradi di protezione:

#### **1) Grado di protezione 1 - RESTAURO FILOLOGICO**

edifici di rilevante valore storico ed architettonico che non hanno subito manomissioni sensibili, di cui interessa la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna;

#### **2) Grado di protezione 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO**

edifici di valore storico ed architettonico che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento, di cui interessa la conservazione di elementi interni ed esterni che vanno a configurare un insieme organico unitario, senza necessariamente costituire la totalità del manufatto;

#### **3) Grado di protezione 3 - RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZIALE**

edifici di valore storico ed ambientale di modesto valore architettonico con incorporati interventi, esterni od interni, aventi valore di documento di cui interessa la conservazione;

#### **4) Grado di protezione 4 - RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE**

edifici privi di originario carattere storico o ambientale, oppure materialmente irrecuperabili al contesto edificato, ma il cui assetto risulta in sé compatibile con il tessuto circostante

#### **5) Grado di protezione 5 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale, il cui assetto risulta incompatibile con il tessuto circostante, per i quali viene comunque concesso in parte o totalmente il recupero dei volumi, alla ricerca di una migliore configurazione urbanistica;

#### **6) Grado di protezione 6 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

edifici dall'evidente carattere superfetativo per i quali si prescrive la demolizione, in quanto elementi di degrado urbanistico;

Le tavole del Piano relative al centro storico redatte in scala 1:500, evidenziano particolari interventi per gli spazi pubblici ed indicano per i singoli edifici, in relazione al loro valore storico – architettonico ed ambientale ed al loro stato di conservazione, uno dei seguenti gradi di protezione:

### **Grado 1 - Restauro filologico**

**Per edificazioni di particolare valore storico ed artistico (restauro e vincolo assoluto)**

- 1) Riguarda edifici e strutture murarie, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.
- 2) L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza (compresi tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino, ecc.) nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'originario complesso.
- 3) Devono essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in generale di epoca recente che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.
- 4) E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edificio eventualmente crollate o demolite, non è in ogni caso consentito realizzare alcun tipo di intervento edilizio sostitutivo sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni o superfetazioni.

- 5) E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e areati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo, nonché di eseguire limitate tramezzature preferibilmente in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa o architettonica.

## **Grado 2 - Risanamento conservativo**

(lettera C Art. 31 Legge 457/78)

**Per edificazioni di buon valore architettonico con incorporati interventi armonizzati con l'ambiente di cui interessa la conservazione degli elementi interni ed esterni che configurano un unitario organico senza costituire la totalità.**

- 1) Riguarda edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali che concorrono a determinarne il valore storico architettonico.
- 2) L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:
  - a) Conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, modanature, ecc.);
  - b) Conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie qualora si tratti di strutture caratterizzanti;
  - c) Conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia originaria dell'edificio;
  - d) Conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia originaria dell'edificio;
  - e) Conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con il contesto edilizio in cui sono inserite;
  - f) Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) Conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico ed artistico;
  - h) Possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione
  - i) Possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario e nei limiti stabiliti dalla L.R. n. 12/1999;
  - j) Possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - k) La possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo; ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
  - l) Conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno, il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa proprie della locale cultura;
  - m) Conservazione e ripristino degli infissi originari: laddove questi vengano meno andrà fatto comunque riferimento agli elementi originari preesistenti, utilizzando materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;

- n) Conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce, mentre sono escluse tinteggiature lavabili, plastiche ecc.
  - o) Obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruzione di nuovi poggiali o terrazze.
- 3) Per quanto riguarda gli interventi su edifici per i quali è ammessa la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.), tali interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni precedenti, fatta eccezione per il punto c) che risulta variato nel modo seguente:
- p) Inserimento di collegamenti interni verticali e orizzontali nonché di soppalchi e relativo impianto distributivo, qualora indispensabili alla nuova destinazione d'uso nel massimo rispetto dei caratteri tipologici originari.

E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

- q) I porticati, le vaste aperture dei fienili ed in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita l'apertura di finestre sul tetto evitando però la modifica del profilo.
- r) I materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovranno essere a vista.

### **Grado 3 - Ristrutturazione con vincolo parziale**

(lettera D Art. 31 Legge 457/78)

**Per edificazione di modesto valore architettonico con incorporati interventi esterni e interni aventi valore di documento di cui interessa la conservazione.**

- 1) L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, secondo le seguenti prescrizioni:
  - a) Conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, modanature ecc.);
  - b) I solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico-sanitarie, qualora si trattasse di solai originali architettonicamente caratterizzanti, la sostituzione dovrà avvenire tramite strutture dagli analoghi requisiti;
  - c) Conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - d) Possibilità di apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo;
  - e) Conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione e comunque portandole a forma e dimensioni congrue per l'insieme edilizio in cui sono inserite;
  - f) Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) Conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico ed artistico;
  - h) Possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti; conseguente possibilità di demolizione, spostamento o costruzione di tramezzi;
  - i) Possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, nei limiti della L.R. 12/1999;

- j) Possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture;
  - k) Possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo;
  - l) Conservazione e ripristino degli infissi originari, che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con surrogati o derivati di nuova tecnologia;
  - m) Conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta a tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce mentre non sono consentite tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
  - n) Obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.
- 2) Per quanto riguarda gli interventi su edifici per i quali è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.), essi dovranno rispettare oltre le prescrizioni e le indicazioni precedenti anche le seguenti:
- o) Possibilità di realizzare aperture nelle pareti cieche laddove necessarie per la nuova destinazione d'uso, nel massimo rispetto dell'immagine complessiva dei fabbricati;
  - p) I porticati, le vaste aperture dei fienili o in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrature in modo tale da rispettare la forma dell'apertura stessa.

#### **Grado 4 - Ristrutturazione integrale**

(lettera D Art. 31 Legge 457/78)

**Per edificazione priva di carattere storico o in stato di degradazione o alterata da successive trasformazioni ma di assetto compatibile con il tessuto circostante.**

- 1) Riguarda edifici che pur ricadendo all'interno del perimetro dei centri storici non presentano alcuna caratteristica di bene storico, ambientale o architettonico.  
Sono consentiti con intervento diretto gli interventi edilizi di cui all'art. 31 lettere a), b), c) e d) della L. 457/78 nonché la demolizione parziale o totale con eventuale ricostruzione del volume esistente nel medesimo sito.
- 2) E' ammesso inoltre l'ampliamento planimetrico e/o in sopraelevazione, in attuazione diretta, se già previsto sulle tavole del Piano o, previa adozione di uno strumento attuativo, recuperando i volumi di fabbricati con grado di protezione 5 ricadenti nell'ambito della relativa unità minima di strumento attuativo.  
Tali ampliamenti si devono attuare nel rispetto delle tipologie costruttive, dei materiali, dei colori e delle finiture del fabbricato esistente da ampliare, nonché in conformità con la normativa di seguito riportata in "Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici".
- 3) Gli immobili destinati ad uso di "annessi alla residenza", con grado di protezione 5, sono soggetti ad obbligo di immediato adeguamento alla normativa di seguito riportata in "Guida a norme per gli interventi dei Centri Storici" nel momento in cui sia richiesta una concessione di intervento relativa al fabbricato principale ricadente nella medesima proprietà.  
Le coperture devono risultare conformi alle indicazioni riportate sulle tavole di Piano (in assenza di indicazioni specifiche potrà essere mantenuta la tipologia esistente e comunque ci si dovrà attenere alle indicazioni riportate in normativa).

#### **Grado 5 - Demolizione con ricostruzione – ristrutturazione urbanistica**

(lettera E Art. 31 Legge 457/78)

**Per edificazioni con elementi architettonici in contrasto sia con l'ambiente che con l'impianto urbanistico e con i caratteri tipologici dell'insieme urbano.**

- 1) Riguarda edifici, parti di edifici o manufatti in genere, privi di caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali, per i quali è prescritta la demolizione con possibile traslazione del volume.

L'intervento è finalizzato al recupero di una configurazione omogenea del complesso insediativo da attuarsi con la rilocalizzazione dei volumi interessati sulla base di documentate analisi di carattere storico, tipologico, ambientale ecc.

- 2) Tutti i volumi soggetti a grado 5 di protezione possono essere recuperati con intervento diretto nei seguenti casi:
  - a) quando la loro collocazione venga prevista e puntualmente indicata nelle tavole di Piano relative ai Centri Storici, secondo una sagoma limite ed una volumetria predefinita;
  - b) Laddove non sussista la condizione di cui al precedente punto a), nell'ambito delle "aree destinate ad annessi alla residenza" secondo le indicazioni delle tavole di Piano, nei limiti e nelle modalità indicate in seguito nella normativa specifica per tali aree.
- 3) Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo i limiti e le modalità previste sulle tavole del P.R.G. è sempre possibile operare la traslazione dei volumi, anche accorpandoli, nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo, nell'ambito della relativa unità minima indicata sempre sulle tavole di Piano. Si precisa dunque che, mentre l'intervento diretto consente di recuperare tra i volumi soggetti a grado 5 quelli consentiti nell'ambito indicato, un'ipotesi di intervento complessivo mirante a recuperare la totalità dei volumi va condotta attraverso uno strumento attuativo.
- 4) In sede di strumento attuativo i volumi soggetti a grado di protezione 5 non possono essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1, 2, per motivi di salvaguardia e tutela fatta eccezione per i lati dove erano già in adiacenza. Gli immobili con grado di protezione 5 sono soggetti ad obbligo di immediato adeguamento alla normativa di seguito riportata in "Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici" nel momento in cui sia richiesta una concessione per ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento relativa al fabbricato principale ricadente nella medesima proprietà.

#### **Grado 6 - Demolizione senza ricostruzione**

**Riguarda edifici, parti di edifici o manufatti dall'evidente carattere superfetativo, privi di caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali, per i quali si rende necessaria la demolizione senza ricostruzione.**

- 1) L'intervento è finalizzato al recupero degli spazi liberi o comunque all'eliminazione di volumetrie la cui presenza risulta elemento di degrado dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.
- 2) La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture individuate con il grado 6 è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione o autorizzazione relativa ad interventi nella proprietà che le includono.

#### **ULTERIORI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

Le tavole del P.R.G. relative al Centro Storico redatte in scala 1:500, evidenziano ulteriori interventi edilizi ammissibili, attuabili direttamente secondo le indicazioni ed entro i limiti puntualmente indicati (altezza, volume, sagoma e limite, copertura, ecc.):

- Sopraelevazione
  - Riduzione di altezza
  - Ampliamento planimetrico
  - Nuova edificazione.
- 1) Gli interventi di nuova edificazione sono realizzabili solo contestualmente alla demolizione dei fabbricati con grado di protezione 6 ricadenti nella medesima proprietà.
  - 2) Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo le indicazioni e i limiti riportati sulle tavole del Piano è ammesso per gli interventi di ampliamento planimetrico e di nuova edificazione operare la traslazione dei volumi nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo esteso nell'ambito della relativa unità minima indicata sempre sulle tavole del Piano.

I volumi destinati all'ampliamento planimetrico devono in ogni caso configurarsi come ampliamento, quindi essere disposti in contiguità con il fabbricato oggetto di ampliamento.
  - 3) Le altezze interne, in caso di demolizione e ricostruzione sia dell'intero edificio sia dei singoli solai, rimangono invariate a condizione che non venga cambiata la destinazione d'uso originaria.



- 4) Risulta inoltre ammissibile l'edificazione nelle "aree destinate ad annessi alla residenza" secondo le seguenti modalità.  
Le destinazioni d'uso per tali edifici sono garages, legnaie, lavanderie, ricoveri per attrezzi e locali ad essi assimilabili, comunque non abitabili.
- 5) Qualora la superficie utile di calpestio relativa all'unità abitativa superi mq 150 viene consentito l'aumento di 50% della larghezza dell'annesso nei limiti di altezza e profondità già indicati.
- 6) Anche l'edificazione nelle "aree destinate ad annessi alla residenza" è ammessa solo dopo, o almeno contestualmente, la demolizione dei fabbricati con grado di protezione 6, ricadenti nella medesima proprietà.

### **MODI DI ATTUAZIONE**

- 1) Ciascuna unità edilizia individuata con specifico grado di protezione, costituisce unità di minimo intervento.
  - 2) Le tavole di progetto individuano le Unità Minime di Intervento che rappresentano le unità minima di studio.  
La progettazione deve interessare almeno una U.M.I. anche se di più proprietari o almeno un'intera proprietà se riferita a più edifici.
  - 3) In casi particolari, individuati puntualmente nelle tavole del Piano l'unità minima di intervento può comprendere più unità edilizie (per unità minima di intervento si deve far riferimento alla linea esterna continua).
  - 4) Gli interventi edilizi devono attenersi alla normativa specifica predisposta per i singoli gradi di protezione.
- A integrazione della normativa particolare predisposta si forniscono alcune definizioni ed esplicitazioni:

- **interventi di manutenzione ordinaria:**  
quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
  - **interventi di manutenzione straordinaria:**  
le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;
  - **interventi di restauro e di risanamento conservativo:**  
quelli 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 ed 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;
  - **rinnovo:**  
si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso senza tuttavia giungere al ripristino;
  - **ripristino:**  
si intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche o materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente.
  - **sostituzione:**  
si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.
- 5) Tutti gli interventi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti planimetrici e in sopraelevazione e le ricostruzioni, anche in sito, devono attenersi alla normativa di seguito riportata in "Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici", nonché ai parametri edilizio-urbanistici riportati sulle tavole del Piano (per maggiore chiarezza si precisa che le indicazioni planimetriche di "sagome limite" riportate sulle tavole del Piano determinano le distanze minime dal ciglio stradale, dai fabbricati e dai confini) e in assenza di tali indicazioni ai parametri di cui alla tabella qui di seguito riportata:

- 6) Per i fabbricati da edificarsi nelle “aree destinate ad annessi alla residenza” valgono i parametri edilizio-urbanistici indicati nella normativa ad essi relativa.

### **INTERVENTI DIRETTI**

- 1) L'intervento diretto, in ambito di Centro Storico, è previsto nei seguenti casi:
- a) per gli edifici soggetti a grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5, 6, secondo le modalità già indicate sulla specifica normativa;
  - b) per gli edifici soggetti a grado di protezione 5 nel caso in cui il volume demolito venga recuperato entro gli ambiti di nuova edificazione previsti (secondo la sagoma limite e la volumetria puntualmente indicata nelle tavole di Piano) o entro le “aree destinate ad annessi alla residenza” secondo le modalità indicate nella specifica normativa;
  - c) per le edificazioni di annessi, alla residenza nelle aree appositamente individuate secondo le modalità già indicate nella nuova normativa;
  - d) per le sopraelevazioni, le riduzioni di altezza, gli ampliamenti e le nuove edificazioni puntualmente indicati nelle tavole del Piano.

### **INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO**

- 1) Gli interventi soggetti alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo (secondo quanto disposto nella L.R. n° 80/80) vengono a realizzarsi entro le **“unità minime di piano attuativo”** puntualmente individuate nelle tavole del P.R.G..  
Per tali ambiti dovrà essere costituito un Consorzio e presentata un'unica istanza di concessione edilizia.
- 2) Gli interventi successivamente potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali (unità di minimo intervento, singoli lotti, ecc.) ma sempre in aderenza con il progetto generale.
- 3) In questi ambiti di intervento sono comunque soggette a vincolo di inedificabilità le aree individuate come “corte” e “verde privato”, orti, parco, oliveto e terrazzamenti che trovano ubicazione tra gli edifici principali e la pubblica via.
- **L'intervento con strumento attuativo facoltativo è previsto nei seguenti casi:**
    - a) per edifici soggetti a grado di protezione 5 qualora si intenda dare corso ad intervento diretto secondo i limiti e le modalità già previste, ma si voglia operare la traslazione dei volumi in una localizzazione ritenuta più idonea o se ne voglia comunque recuperare la totalità, sottoponendo l'intervento a piano attuativo esteso all'intero ambito dell'isolato
    - b) per edifici di prevista nuova edificazione o per gli ampliamenti planimetrici qualora si voglia operare l'edificazione dei volumi secondo una configurazione diversa da quella puntualmente indicata nelle tavole del P.R.G..
  - **L'intervento con strumento attuativo obbligatorio è previsto nei seguenti casi:**
    - a) per le attività produttive di Palazzolo per le quali è consentito il recupero volumetrico a destinazione residenziale, per le quantità definite nelle tavole di progetto, da attuare contestualmente alla cessazione dell'attività e alla demolizione degli edifici. Per tali iniziative dovranno essere totalmente individuati e ceduti gli standards sia primari che secondari.
    - b) Nei casi di nuova edificazione con l'obbligo della cessione degli standard individuati all'interno dell'ambito d'intervento.

### **INTERVENTI SU SPAZI PUBBLICI**

- 1) Gli interventi previsti sugli spazi pubblici vanno prioritariamente attivati entro l'ambito di riqualificazione soggetto a progetto unitario puntualmente individuato dal P.R.G. nelle tavole in scala 1:500 relative al Centro Storico.
- 2) Tale progetto unitario, comprensivo della presenza degli spazi e delle aree pubbliche prospicienti, mira ad una riqualificazione complessiva degli spazi pubblici da attuarsi anche attraverso l'individuazione del verde pubblico, dei parchi, dei viali alberati, dei parcheggi, degli eventuali allargamenti stradali, dei percorsi e delle piazze pedonali e di quant'altro vi possa concernere (tali elementi sono peraltro già individuati a titolo indicativo, non vincolante, nelle tavole del P.R.G.).

Nella fattispecie le tavole del P.R.G. evidenziano:

- a) ambiti che in qualche modo hanno conservato, o in altri modi recuperato, destinazioni del verde privato assimilabili allo stesso verde delle “corti” attraverso la formazione di : parchi, giardini e orti

- b) parti del territorio, anche minime, in cui sono rimasti resti di verde da mantenere o recuperare o potenziare, che formano quelle quinte o elementi di separazione che contribuiscono a caratterizzare parti dei Centri Storici.
- c) (Sempre per il connettivo urbano) alcuni ambiti particolari necessitano di un approfondimento progettuale che caratterizzi la specifica funzione urbana di questi spazi riconducendoli ad un uso pubblico socializzante più consono alla funzione attraverso una rilettura degli spazi e delle quinte di contorno, dei percorsi, degli elementi di arredo: in sostanza un "progetto di qualificazione del connettivo urbano".
- d) Per tutti i centri posizionati nelle colline moreniche un elemento edilizio è la "muratura di contenimento dei terreni" e la muratura di divisione delle proprietà. La tipologia ricorrente per questo tipo di manufatto è il "ciottolo di pietra".

#### **UTILIZZO DEI SOTTOTETTI**

- 1) E' sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali; in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici, l'altezza minima interna, calcolata come media ponderale (volume/superficie) dovrà essere di mt. 2,40; altezza questa che definirà l'involuppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili, che dovranno comunque essere rispettati.
- 2) Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze.
- 3) Sono consentiti invece lucernari con dimensioni max di 0,80 x 1,00 e tali aperture di aerazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/10 e non inferiore a 1/12 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.
- 4) Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

#### **PARCHEGGI E AUTORIMESSE**

- 1) Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 3, 4, e 5 è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrate.
- 2) La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere dagli spazi a verde interni.

#### **NORME FINALI**

- 1) Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale essendo vietata ogni contraffazione.
- 2) Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.
- 3) Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.
- 4) Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto su cui è inserito.
- 5) Le insegne e le scritte dovranno essere apposte sulla parete con sporgenza massima di 15 cm. dall'edificio, facendo divieto di elementi da sbalzo a/o a bandiera e dovranno essere realizzati con materiali, colori e forme che si armonizzano con l'insieme dell'unità su cui vanno posti.

- 6) Le tende esterne di protezione a vetrina e/o accesso dovranno garantire un'altezza utile dal marciapiede o dalla strada di ml.2 con colori idonei e tali da armonizzarsi con le tinteggiature delle facciate.
- 7) Le antenne paraboliche dovranno essere installate nei punti meno visibili dalla copertura e dovranno avere il colore della copertura oppure nel caso di abitazione con giardino dovranno essere posizionate nello stesso e dovranno essere di colore verde.
- 8) Per quanto riguarda la compatibilità idraulica, ogni futuro intervento assentito secondo le menzioni del piano per i Centri Storici sia prevista ogni opportuna iniziativa al fine di evitare eventuali aumenti di afflusso di acque meteoriche alla rete idraulica naturale o artificiale, mediante la realizzazione di adeguati volumi di invaso ovvero adottando misure ed accorgimenti tecnici che favoriscono l' infiltrazione delle acque nel terreno ( condotte e pozzi drenanti, superfici pavimentate con elementi grigliati, ecc.. ).

## **GUIDE E NORME PER GLI INTERVENTI NEI CENTRI STORICI**

### **Coperture**

La copertura deve essere a falde, secondo l'inclinazione tradizionale, seguendo l'andamento delle falde adiacenti.

Il manto deve essere in coppi con esclusione di ogni altro materiale (tegole in cotto, in cemento, lastre di cemento, lamiera, ecc.) eccettuato l'uso di minime superfici di materiali diversi quali rame, vetro o altro nell'ambito dei criteri del restauro architettonico.

Salvo quanto specificato nel comma precedente negli interventi di restauro e di risanamento conservativo, la copertura va conservata nella forma, nell'inclinazione e negli elementi costitutivi originari.

Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento, la copertura deve correttamente uniformarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.

Le coperture in contrasto con le caratteristiche morfologiche del costruito, secondo le presenti norme, vanno ricondotte alle forme ammesse. Non possono essere rilasciate concessioni anche a parti di un'unità edilizia se non sono previsti gli interventi che eliminino gli elementi in contrasto con i criteri di salvaguardia ambientale qui espressi. Coperture piane, eccettuati i terrazzini, devono essere ricondotte al tipo a falde.

Sulla copertura possono realizzarsi abbaini escludendo in ogni caso l'interruzione dei cornicioni o il profilo dei fronti.

E' vietato ogni tipo di pensilina o copertura sopra gli ingressi ed in generale sopra a tutte le aperture degli edifici.

### **Cornicioni e pluviali**

Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo, per i prospetti soggetti a conservazione e ripristino, devono essere mantenuti, consolidati o ripristinati i cornicioni negli elementi costitutivi originari, mediante integrazioni secondo materiali e forme coerenti con l'edificio.

Negli interventi di sopraelevazione, ricostruzione o nuova costruzione i cornicioni possono essere eseguiti con materiali attuali rispettando le sporgenze tradizionali.

I cornicioni dovuti a inserimenti non omogenei con il fabbricato o il contesto devono essere rimossi in concomitanza con concessioni rilasciate per il fabbricato interessato.

I cornicioni nei fronti che in pianta risultano spezzati devono seguirne l'andamento.

### **Comignoli e caminetti**

I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo le tecniche tradizionali.

Nei nuovi interventi possono essere impiegati previo parere favorevole della C.E.C., comignoli prefabbricati in cotto o cemento.

Non è ammessa la costruzione di caminetti nelle logge e nei poggiali.

### **Poggioli**

Negli interventi di restauro o risanamento conservativo non sono ammessi inserimenti di poggioli o porte finestre, dovendo l'intervento rispettare la forometria originaria.

Nel rispetto di questo criterio sono realizzabili logge coperte nel riuso di fabbricati rustici che presentano ampie aperture.

Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione o nuova costruzione possono realizzarsi esclusivamente logge in arretramento rispetto al filo facciata, escludendo tassativamente i poggioli sporgenti o a sbalzo.

Le logge possono realizzarsi solamente sui fronti principali dell'edificio (fronte dell'ingresso e fronte opposto), nei fronti secondari sono consentite solamente portefinestre.

I poggioli dovuti ad inserimenti non omogenei con il contesto devono essere demoliti.

Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la loro caratteristica di spazio aperto.

Non possono essere rilasciate concessioni anche a parti di unità edilizia se non sono previsti gli interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto sopra espresso.

#### **Parapetti e recinzioni**

Sono tassativamente vietati:

- Parapetti pieni;
- Le ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno;
- I parapetti e recinzioni con lastre di vetro retinato, ondulato o vetro-cemento;
- Parapetti e recinzioni in grigliato di cotto o cemento.

#### **Finestre**

Negli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di grado 3, i prospetti sono soggetti a conservazione. Deve essere ripristinata e conservata la forometria originaria e coerente dell'edificio.

I fori devono essere improntati a semplicità di forma, con esclusione di oblò o simili.

Possono essere consentite, su parere della C.E.C. aperture di concezione contemporanea, che risultino dall'interruzione di setti murari o dal distacco di diversi elementi costruttivi o architettonici.

Le finestre, di forma rettangolare devono essere impostate con l'asse maggiore verticale.

Il sistema di oscuramento deve essere costituito da balconi in legno alla vicentina o a due ante, con esclusione delle tapparelle e delle gelosie.

I serramenti devono essere in legno con esclusione di materiale plastico metallico.

#### **Tende da sole**

Non sono ammesse le tende alla veneziana in plastica, le serrande piane in ferro e le tende esterne che comunque nascondano le sagome e le cornici dei fori.

Non sono ammesse tende infisse sulle superfici di facciata qualunque sia il sistema di riavvolgimento o raccolta.

Tende sporgenti a ventaglio, a vela, non ammesse esclusivamente per le vetrine dei negozi e degli esercizi pubblici, che non interessino porticati, sentito il parere della C.E.C. che ha facoltà di prescrivere altre soluzioni.

Il Sindaco ha facoltà di far rimuovere elementi non rispondenti ai caratteri dell'edificio su cui sono apposti ed in genere rispondenti alla salvaguardia o al decoro dell'ambiente urbano.

#### **Intonaci, pitture, colori**

Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.

Gli intonaci di calce devono essere finiti al frettazzo o tirati al grezzo o al fino. In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature.

Le murature in mattoni o in pietra con caratteristiche di faccia a vista vano mantenute nelle loro caratteristiche rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia, con trattamento a "tampone". E' escluso il rinzafo con malta di cemento e la stilatura delle fughe con tondino.

Si prescrivono le seguenti finiture dei parametri murari:

- Finitura a malta fine colorata.
- Finitura marmorina.
- Finitura a pittura a base di calce, terre colorate, anche tamponata con spugna o sacco.

Le tinte devono essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra, e delle terre rosse, escludendo i bianchi, io grigi, i verdi, e gli azzurri. Possono essere comprese le varie tonalità dell'avorio.

La pittura deve essere estesa con un unico colore all'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa) escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle rispettive unità immobiliari.

Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni e vuoti o fascia interpiano); possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo o non.

Negli edifici soggetti a restauro si conservano i parametri esistenti o si eseguono e ripristinano analoghi a quelli rilevabili. Gli elementi di pietra non devono essere dipinti.

#### **Disposizioni finali**

Le presenti prescrizioni sono applicabili, in quanto non incompatibili, con particolari prescrizioni fissate nelle Schede B o con le prescrizioni delle autorità competenti alla tutela degli immobili succitati.

Per gli interventi nel centro storico non potrà essere rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità se non sarà completata la tinteggiatura esterna dell'edificio.

#### **Ulteriori opere di finitura**

Una particolare cura dovrà essere posta nel trasmettere la necessità che tutti gli elementi di finitura esterna corrispondano alla medesima tipologia sia di materiali che costruttiva:

In particolare:

- portoncini d'ingresso e porte carraie dovranno essere in legno o rivestite con tale materiale naturale.
- Cancellate, ringhiere e recinzioni dovranno tendere, nella loro successione visiva, ad essere simili ed omogenee sia nella fattura che nei materiali che dovranno essere di ferro verniciato e di semplice fattura e disegno.

Tabella indici stereometrici

<b>ZONA "A"</b> <b>CENTRI STORICI</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	-----
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	Secondo indicazione elaborati del P.R.G. <sup>(1)</sup> o del P.U.A.
Numero massimo dei piani abitabili	n°	-----
Altezza massima dei fabbricati	ml.	Altezza edificio adiacente max 6 m.
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	Secondo indicazione elaborati del P.R.G. <sup>(1)</sup> o del P.U.A.
Distanza minima dai confini	ml.	Secondo indicazione elaborati del P.R.G. <sup>(1)</sup> o del P.U.A.
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	Secondo indicazione elaborati del P.R.G. <sup>(1)</sup> o del P.U.A.
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	-----
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	-----
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	-----
Cavedi	--	-----
Cortili chiusi	--	-----

(1) Vedasi Tavole del P.R.G. in scala 1:500 relative ai Centri Storici

#### **ART. 65 ZONA "A" – CORTI RURALI**

1. Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi rurali che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo e nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.  
In attesa di apposita variante tematica per le Corti Rurali secondo P.A.T. vale la disciplina P.R.G. attraverso Piani Particolareggiati e Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica approvati in attuazione dei disposti previsti dal precedente P.R.G..  
Negli ambiti non disciplinati dagli strumenti attuativi sono consentiti solamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c), dell'art. 31 della L. 457/78 e s.m.i.
2. Fanno parte integrante delle corti rurali le aree, in esse comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.
3. L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.
4. Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.
5. Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.
6. Per le Corti Rurali disciplinate dal P.R.G. è ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con i gradi da 1 a 5 ed esclusivamente per i seguenti interventi ed a condizione che non contrastino con le presenti norme:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
  - b) interventi di manutenzione straordinaria: 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 delle destinazioni d'uso;
  - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli 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 (superfetazioni).
7. La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.
8. Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.
9. Si precisa che: con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfetazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
10. I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.
11. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni



12. Per gli edifici classificati con i gradi 6, 10, 11 e 12 sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore del Piano oltre agli interventi di cui ai punti a, b, c, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.
13. Per gli edifici classificati con il grado 7 è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria mentre per quelli classificati col grado 9, oltre alla manutenzione ordinaria è ammessa anche quella straordinaria.
14. Per gli edifici classificati con il grado 8 non è ammesso alcun tipo di intervento essendo gli stessi destinati alla demolizione.
15. Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull'edificio dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificio che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrate per essere assoggettate a strumento attuativo).
16. All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:
  - 1) per gli edifici con grado di protezione da 1 a 6 la rispettiva normativa;
  - 2) per gli edifici con grado di protezione 7 e 9 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.
17. L'indice di edificabilità che viene prestabilito per ogni area perimetrata e assoggettata a strumento attuativo è comprensivo del volume dell'edificio con grado di protezione da 1 a 6 e 10 che si intende confermare e del volume dell'edificio con grado di protezione 7, 9, 11 e 12 che si può demolire, ricostruire e/o traslare.
18. Non si è quindi in presenza di un sistema sommatorio: volume costruito da sommare al volume realizzabile secondo l'indice risultante, ma di un indice omnicomprensivo.
19. A integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificio, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicitazione dei concetti di:
  - a) Rinnovo: s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);
  - b) Ripristino: s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
  - c) Sostituzione: s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.
20. Come detto in precedenza agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicato:  
**Grado 1 - Restauro filologico;**  
**Grado 2 - Risanamento conservativo;**  
**Grado 3 - Restauro propositivo;**  
**Grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A";**  
**Grado 5 - Ristrutturazione parziale tipo "B";**  
**Grado 6 - Ristrutturazione globale;**  
**Grado 7 - Demolizione e ricostruzione;**  
**Grado 8 - Demolizione senza ricostruzione;**  
**Grado 9 - Ristrutturazione urbanistica;**  
**Grado 10 - Adeguamento ambientale tipo "A";**  
**Grado 11 - Adeguamento ambientale tipo "B";**  
**Grado 12 - Ricomposizione planivolumetrica;**  
**Grado 13 - Elementi compatibili.**

#### **Grado 1 - Restauro filologico**

- 1) Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.
- 2) L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.

- 3) Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.
- 4) E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica.
- 5) Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.
- 6) L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte ed altre opere di difesa dell'aggregato nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.
- 7) Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

#### **Grado 2 - Risanamento conservativo**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di particolare valore storico-ambientale e culturale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno, operando con i metodi del restauro scientifico.
- 2) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
  - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale o orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
  - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario;
  - i) possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - l) possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;

- m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- n) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabile, plastiche e simili;
- o) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
- p) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.  
E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

### **Grado 3 - Restauro propositivo**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico-ambientale culturale, per i quali è anche ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
- 2) Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado 2 definite ai punti a, b, d, f, h, i, l, m, n, o, p, dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado precedente:
  - a) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
  - b) i porticati, le vaste aperture dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrature in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;
  - c) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità.
- 3) E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:
  - a) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.
- 4) Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno; la cornice di gronda; la zoccolatura; i marcapiani; le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
- 5) E' possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

### **Grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo a**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.
- 2) L'intervento dovrà tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.
- 3) In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);

- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 30 cm. se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
- g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- j) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- k) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; è fatta eccezione per i casi considerati al punto "o" del grado di protezione 2, anche in caso della traslazione dei solai ammessa al punto "b" del presente grado di protezione;
- m) obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc. e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Per gli edifici a cui è stato assegnato il presente grado di protezione, non è ammessa la demolizione, fatta eccezione per quelli espressamente individuati nelle planimetrie di P.P. o P.R.

#### **Grado 5 - Ristrutturazione parziale tipo b**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti.
- 2) Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado di protezione 4 - definite ai punti b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, dovranno invece rispettare a quelle definite nel corrispondente punto del grado precedente:
  - a) conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne non alterate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.) con possibilità di praticare fori nelle murature cieche, adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame. In particolare gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc., debbono mantenere, ove esistenti, le aperture da

pilastro a pilastro e da solaio a solaio con la possibilità di chiusura solo mediante finestre, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa.

Conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.).

- 3) E' inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:
- a) è possibile creare dei soppalchi con strutture in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;
  - b) le nuove aperture da realizzare sulle pareti cieche e/o già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.
- Per gli edifici a cui è stato assegnato il presente grado di protezione, non è ammessa la demolizione, fatta eccezione per quelli espressamente individuati nelle planimetrie di P.P. o P.R.

#### **Grado 6 - Ristrutturazione globale**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
- 2) L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
- 3) Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.
- 4) E' inoltre fatto obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.
- 5) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:
  - a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi nelle tonalità dei grigi e dei gialli, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili.
  - b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulate, ecc..
  - c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado superiore; dovrà essere rispettata la normativa di cui al paragrafo C/5/d del D.M.LL.PP. 3/3/1975.
  - d) serramenti e infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato tradizionale ammettendo quello brunito in colori scuri opachi, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a ml. 3,00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 10 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle.  
E' vietato l'uso di vetri elettrocolorati.
  - e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente.

- f) pianerottoli, gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc..
  - g) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm. 5. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.
  - h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm. 5). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.
  - i) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.
- 6) Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4.
- Per gli edifici a cui è stato assegnato il presente grado di protezione, non è ammessa la demolizione, fatta eccezione per quelli espressamente individuati nelle planimetrie di P.P. o P.R.

#### **Grado 7 - Demolizione e ricostruzione**

- 1) Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali che sulla base di una specifica analisi storica (lottizzazione seriale, analogie tipologiche o altri documenti) testimoniano un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.
- 2) Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini con grado superiore.
- 3) Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti di ingombro definiti nelle tavole di piano e nelle schede di analisi oltre alle prescrizioni del grado di protezione 6.
- 4) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

#### **Grado 8 - Demolizione senza ricostruzione**

- 1) Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetriche è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.
  - 2) La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono.
- Pertanto, prima del rilascio della concessione edilizia, il richiedente dovrà attestare, a mezzo di atto sostitutivo dell'atto notorio, la proprietà o meno delle strutture di cui sopra all'interno dell'isolato urbano o della corte rurale in cui è ubicata l'unità oggetto della richiesta di concessione.

#### **Grado 9 - Ristrutturazione urbanistica**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici siti all'interno di aree di riordino urbanistico per i quali è anche ammessa la totale o parziale demolizione e ricostruzione per ottenere un assetto diverso dall'attuale ed una configurazione omogenea a quella del centro storico.

- 2) Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica (allargamenti viari, ecc.).
- 3) Le aree su cui intervenire con la nuova costruzione verranno, in ogni singolo caso, individuate nel Piano al fine di una razionale riorganizzazione urbanistica.
- 4) In ogni caso i volumi di tali edifici saranno computati nel volume globale edificabile all'interno della zona di degrado.
- 5) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta.  
Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

#### **Grado 10 - Adeguamento ambientale tipo a**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici che, pur privi di caratteristiche storico-ambientali, sono inseriti nel tessuto urbano in modo tale che un'eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa dell'area in cui sono inseriti.
- 2) L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.  
Per gli edifici a cui è stato assegnato il presente grado di protezione, non è ammessa la demolizione, fatta eccezione per quelli espressamente individuati nelle planimetrie di P.P. o P.R.

#### **Grado 11 - Adeguamento ambientale tipo b**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e per i quali, considerato che non contrastano notevolmente con le caratteristiche insediative, si propone il mantenimento ammettendovi qualsiasi tipo di intervento sino alla demolizione e ricostruzione con gli indici stereometrici previsti dal Piano sulla stessa area di sedime.
- 2) Con tali interventi gli edifici siti lungo le cortine prospettanti sulle strade principali dovranno rispettare le prescrizioni di cui al grado di protezione 6, mentre quelli isolati o prospettanti su cortili interni o vicoli e tutti i manufatti di servizio alla residenza (magazzini, garage, ecc.) potranno liberamente esprimersi.
- 3) L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.
- 4) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

#### **Grado 12 - Ricomposizione planivolumetrica**

- 1) Riguarda gli edifici per i quali, data la loro conformazione architettonica, si consiglia la ricomposizione planivolumetrica con la possibilità di usufruire del volume attuale.
- 2) La ricomposizione è obbligatoria in caso di demolizione e ricostruzione e dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) Per gli edifici adiacenti ad altre strutture:  
la ricomposizione planimetrica potrà avvenire solo ed esclusivamente all'interno dell'area di sedime fermo restando l'allineamento sul fronte principale.  
L'altezza non dovrà superare quella del fabbricato adiacente meno alto e ciò anche in presenza di altezze maggiori nel caso in cui le stesse non dipendano da una consolidata presenza dell'edificio.
  - b) Per gli edifici isolati:

nel caso di ricomposizione è ammesso un ampliamento della superficie coperta contenuto entro una maggiorazione massima del 20% sia della larghezza che della lunghezza dell'attuale area di sedime.

La nuova sagoma, derivante dall'ampliamento di cui sopra, potrà trovare localizzazione all'interno della figura determinata dalla maggiorazione del 20% in entrambi i sensi sia della lunghezza che della larghezza della sagoma attuale.

- c) Le destinazioni d'uso di tali strutture potranno essere diverse da quelle indicate nelle schede ma dovranno comunque essere comprese fra tutte quelle ammesse e previste nelle tavole di Piano.
  - d) Non sono ammessi aumenti di volume rispetto l'entità attuale se non esplicitamente previsti dalle tavole e dalle schede di progetto.
- 3) Sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, dell'art. 31 della L.R. 5 Agosto 1978 n° 457.
  - 4) Le prescrizioni relative alle aree scoperte (vedi tavv. di Piano) del lotto di pertinenza sono da ritenere puramente indicative e non vincolanti, fermo restando il rapporto fra le varie destinazioni che dovrà comunque essere rispettato.
  - 5) L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione n° 6.

### **Grado 13 - Elementi compatibili**

- 1) Riguarda elementi e/o strutture per i quali, pur non rivestendo particolari caratteristiche architettoniche, storiche e/o culturali, è ammesso il mantenimento in sito al solo fine di preservare e/o potenziare le redditività dell'attività agricola e/o peculiare delle attività svolte all'interno dei centri urbani o delle corti rurali.

### **NUOVI EDIFICI**

- 1) Per i nuovi edifici previsti dal Piano, ed ammessi ad intervento diretto, la disposizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici, la planivolumetrica indica per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza, lunghezza, ecc.
- 2) Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta tra l'involucro minimo e massimo individuato dai parametri prefissati.
- 3) Non è, in ogni caso, ammesso utilizzare il nuovo volume in misura inferiore all'80% del massimo previsto dal Piano.
- 4) Per i nuovi manufatti previsti dal Piano e destinati ad autorimesse o magazzini l'altezza massima viene fissata in ml. 2,50.
- 5) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole di P.R.G. è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo, pubblico o privato, con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G., con la possibilità di fruire degli eventuali volumi ammessi dal D.I. 2/4/68 n° 1444.

### **VINCOLI DI FACCIATA**

- 1) Le tavole di progetto indicano anche i vincoli di facciata relativi agli elementi architettonici caratterizzanti l'organismo edilizio, nonché ove tali elementi non esistano e dove sia prevista la demolizione con ricostruzione totale o parziale dell'edificio, le altezze, le masse edilizie e gli elementi strutturali di facciata (aggetto cornicioni, finestrate, ecc.) da adempiere e rispettare.
- 2) Per quanto non evidenziato nelle tavole di progetto il vincolo da attribuire ai fori ed agli elementi di facciata, anche per gradi di protezione diversi, sarà determinato sulla base di precise indagini tipologiche formali svolte da parte del richiedente ed atte a dimostrare la validità dell'intervento proposto.
- 3) Le unità edilizie, così come risultano suddivise nelle tavole di progetto, dovranno essere tinteggiate uniformemente con lo stesso colore e tonalità, a prescindere dalla varie proprietà



che le interessano. Il mancato rispetto della precedente norma costituisce elemento ostativo al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità delle strutture.

- 4) Il Sindaco decide, con le procedure d'obbligo, in merito alle richieste presentate.

#### **INTERVENTI COORDINATI**

- 1) Per gli edifici nei quali è ammessa o prescritta la modifica di facciata (spostamento e/o adeguamento di fori) si dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti anche i prospetti d'insieme dei fabbricati, limitrofi dai quali risulti la compatibilità dell'intervento proposto.
- 2) Salvo quanto diversamente previsto dalle tavole di progetto l'unità di minimo intervento corrisponde all'unità edilizia principale intendendo in essa comprese tutte le unità secondarie di proprietà.

#### **ARREDO URBANO, INSEGNE, TARGHE, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MUNETIMENTALE**

- 1) Riguarda strutture murarie indicate nelle tavole di Piano, quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale e malta di calce per mantenere l'aspetto tipico.
- 2) Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonatura, una tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra locale vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

#### **UTILIZZO DEI SOTTOTETTI**

- 1) E' sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali; in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici, l'altezza minima interna, calcolata come media ponderale (volume/superficie) dovrà essere di mt. 2,40; altezza questa che definirà l'involuppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili, che dovranno comunque essere rispettati.
- 2) Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze.
- 3) Sono consentiti invece lucernari con dimensioni max di 0,80 x 1,00 e tali aperture di aerazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/10 e non inferiore a 1/12 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.
- 4) Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

#### **PARCHEGGI E AUTORIMESSE**

- 1) Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 6, 9, 10, 11 e 12 è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrato.
- 2) La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere gli spazi a verde interni.
- 3) Nelle progettazioni di questi interventi dovrà essere in ogni caso privilegiato l'uso ad autorimesse dei piani interrati secondo quanto disposto dall'art. 18 della L.S. 765 e con le caratteristiche previste dal D.M.I. 1/2/1986 salvo comprovati impedimenti tecnici.

#### **NORME FINALI**

- 1) Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.
- 2) Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto

attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.

- 3) Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.
- 4) Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20.
- 5) Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.
- 6) La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco.
- 7) I comparti e le unità di minimo intervento sono definiti nelle tavole di progetto.
- 8) Non sono rilasciabili concessioni od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrare.
- 9) Gli edifici ai quali è stato assegnato in funzione del loro valore architettonico o ambientale il grado di protezione da 3 a 11 e che, per motivi di pubblico interesse o per razionalizzare e coordinare gli interventi, dovranno essere demoliti e ricostruiti in altro sedime e con altra forma architettonica sono contrassegnati con asterisco nella relativa tavola di progetto.

Tabella indici stereometrici

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

**ART. 66    VILLE VENETE -  
EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE – TESTIMONIALE, ARCHITETTONICO-  
CULTURALE -  
PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE -  
CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI**

Le Ville Venete individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto", gli edifici e complessi di valore monumentale – testimoniale, architettonico - culturale, le pertinenze scoperte da tutelare e i contesti figurativi dei complessi monumentali, costituiscono gli elementi emergenti del sistema storico monumentale e paesaggistico del territorio comunale, che vengono recepiti dal P.I. così come definiti dal P.A.T. e sue N.T..

Con apposito P.I. tematico, da predisporre in riferimento alle Prescrizioni/ Vincoli/ Direttive degli artt. 9.12-9.14-9.15 delle N.T. del P.A.T., il Comune, di concerto con i proprietari e gli Enti interessati, promuove l'inserimento di tali elementi, di valore storico – monumentale e paesaggistico, all'interno di percorsi di visitazione e fruizione culturale del territorio, provvedendo altresì a individuare puntualmente le pertinenze scoperte e i contesti figurativi da tutelare che andranno identificati quali zona di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/04 dove, in particolare, non sarà consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità.

Sino all'approvazione di tale P.I. tematico sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi previsti dalla normativa di P.R.G. vigente e degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, disciplinante tali elementi;
- per gli edifici e contesti pertinenziali non specificatamente disciplinati dalla normativa vigente, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) comma 1 art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Qualsiasi intervento diverso potrà essere ammesso in conformità al parere dell'Organo Competente alla Tutela.

Nell'ambito del Contesto figurativo dei Complessi Monumentali e delle Ville Venete dovranno essere rimossi cartellonistica pubblicitaria e infrastrutture tecnologiche, qualora presenti.

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

**ART. 67    ZONA "B" DI COMPLETAMENTO EDILIZIO**

1. Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.
2. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea, binati e/o a schiera.
3. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.  
La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Resp. dell'Ufficio.
4. La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5,00, con facoltà del Resp. dell'Ufficio, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti esistenti e la fisionomia ambientale già determinata.
5. Le distanze tra i fabbricati previste dalla tabella degli indici stereometrici possono essere ridotte sino ad un minimo di ml. 6,00, in attuazione di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche ai sensi ed agli effetti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.l. 2/4/1968, n° 1444.
6. L'area, in località Valle di Sona, oggetto della variante n. 7 al P.R.G. approvata con D.C.C. n. 7 del 30/01/2003 non prevede la possibilità di nuova edificazione.

Tabella indici stereometrici

ZONA "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO			
		1	2
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	-----	
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	2,00	1,50
Superficie minima del lotto	mq.	-----	
Superficie massima del lotto	mq.	-----	
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	35%	30%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	3	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	10,00	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00	
Distanza minima dai confini	ml.	5,00	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00	
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	70%	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	30%	
Cavedi	--	Esclusi	
Cortili chiusi	--	Esclusi	

#### **ART. 68 ZONA “B3” – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. Trattasi di zone che necessitano di un particolare tipo di intervento al fine di dotare la frazione di Lugagnano di idonee aree e spazi pubblici unitamente a strutture residenziali e di servizio finalizzate al miglioramento del tessuto urbano attuale.
2. L'intervento è subordinato alla predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo redatto nel rispetto della normativa di P.I. con la precisazione che gli standard urbanistici da cedere sono quelli già individuati nelle tavole di P.I..
3. Particolare cura dovrà porsi nei materiali da utilizzare che dovranno essere consoni alla tradizione locale e non compromettere in alcun modo la fisionomia ambientale precostituita.
4. Le funzioni ammesse sono tutte suddivise in relazione ai vari piani su cui può articolarsi l'edificabilità ammessa:  
piani terra: servizi ed attività terziarie ivi comprese le attività commerciali al dettaglio del tipo di Esercizi di Vicinato di cui all'art. 7 della L.R. n° 37/1999 sino ad un massimo di 250 mq. di superficie di vendita così come previsto dall'art. 3 delle Norme della variante n. 22 al P.R.G.;  
piani superiori: residenze e/o attività direzionali.
5. Gli edifici dovranno rispettare le indicazioni planivolumetriche riportate nelle tavole di P.I. ammettendo scostamenti contenuti entro una variazione del 20% del perimetro delle sagome indicate.
6. La viabilità, unitamente agli spazi pubblici in genere, dovrà rispettare le connessioni e le entità previste nel P.I. con la prescrizione che solo nel rispetto integrale di tali indicazioni lo strumento attuativo potrà essere approvato ai sensi della L.R. 1/9/93 n° 47. In caso contrario si dovrà fare ricorso ad una specifica Variante al P.I..

Tabella indici stereometrici

<b>ZONA "B3"</b> <b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</b>		
Volume massimo edificabile	mc.	6.000
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	vedi P.I.
Numero massimo dei piani abitabili	n°	3
Altezza massima dei fabbricati	ml.	11,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	vedi P.I.
Distanza minima dai confini	ml.	vedi P.I.
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edi	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	vedi P.I.
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	vedi P.I.
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

#### **ART. 69 ZONA “C1/61” – COMPLETAMENTO EDILIZIO**

1. Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.
2. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea, binati e/o a schiera.
3. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.  
La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Resp. dell'Ufficio.
4. La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5,00, con facoltà del Resp. dell'Ufficio, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti esistenti e la fisionomia ambientale già determinata.
5. Le distanze tra i fabbricati previste dalla tabella degli indici stereometrici possono essere ridotte sino ad un minimo di ml. 6,00, in attuazione di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche ai sensi ed agli effetti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.l. 2/4/1968, n° 1444.
6. L'intervento di edificazione all'interno dell'area “C1/61” sita in via Pozza delle Lastre a Sona ed individuata con lettera G prevede la realizzazione di:  
Volume pari a mc. 6700;  
Rapporto di copertura massimo 30%;  
Numero massimo dei piani abitabili n. 3;  
Altezza massima dei fabbricati ml 9.00;  
Per quanto riguarda la distanza dal ciglio stradale, dai confini, distacco minimo tra fabbricati diversi, tra corpi di uno stesso edificio, destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini, e destinazione a passaggi pavimentati e cavedi e cortili chiusi, si rimanda alla tabella degli indici stereometrici della zona “C1/61”.



Tabella indici stereometrici

ZONA “C1/61” COMPLETAMENTO EDILIZIO							
		3	4	5	6	7	8
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	-----					
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	1,20	1,00	0,80	0,60	2,70	0,87
Superficie minima del lotto	mq.	-----					
Superficie massima del lotto	mq.	-----					
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	35%		30%		35%	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2				3	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50			7,00	10,00	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00					
Distanza minima dai confini	ml.	5,00					
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00					
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00					
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	80%					
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	20%					
Cavedi	--	Esclusi					
Cortili chiusi	--	Esclusi					

**ART. 70 ZONA "C1" – RESIDENZIALI OGGETTO DI STRUMENTI ATTUATIVI APPROVATI**

1. Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste uno strumento urbanistico attuativo approvato (1) ovvero solo presentati (2) in attuazione del precedente strumento generale.  
Per gli strumenti approvati e convenzionati vanno rispettati gli indici stereometrici di cui alle convenzioni urbanistiche stipulate in attuazione delle previsioni del precedente Piano.
2. L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
3. Qualora alla scadenza del P.E.E.P. non siano ancora state realizzate le opere previste dallo stesso Piano, ogni intervento è subordinato al rispetto della normativa della Zona "C2" Residenziale di Espansione corrispondente.

**ART. 71 ZONA "C2" – ESPANSIONE RESIDENZIALE**

1. Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza.
2. L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo così come previsto dalle tavole di P.I. ed alla stipula della convenzione, di cui all'art. 15 delle presenti norme, che dovrà interessare tutte le aree comprese negli ambiti perimetrati.
3. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici in linea, binati, a schiera e isolati.
4. Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia conseguenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.
5. Nelle tavole in scala 1:2.000 sono riportate indicazioni grafiche relative all'organizzazione di alcuni ambiti di espansione; le stesse sono da considerare prescrittive e vincolanti per quanto riguarda le connessioni tra viabilità esistente e di progetto quando in corrispondenza di tali collegamenti sia posto un asterisco; è inoltre da considerare prescrittiva e vincolante l'indicazione relativa al limite di edificabilità segnalato con triangoli posti di seguito l'uno all'altro in corrispondenza del margine tra zona edificabile e zona a servizi all'interno di alcuni ambiti di espansione residenziale.
6. Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27/6/1985 n° 61, così come modificata dalla L.R. 1/9/93 n° 47.
7. Nelle sottozone c), d) ed e) e nelle sottozone b) delle frazioni Palazzolo, San Giorgio e Capoluogo, non è ammesso far ricorso alla compensazione dei volumi di cui all'art. 17 punto 22 delle presenti N.T.O..
8. La realizzazione degli interventi di edificazione ed urbanizzazione all'interno della sottozona "C2/c" sita a Sud della Ferrovia in frazione di San Giorgio in Salici ed individuata con simbolo a piramide gradonata, dato il particolare pregio naturalistico e storico dell'ambito nel quale tale area ricade, è subordinata alla realizzazione di un Piano Attuativo che dovrà essere integrato da un approfondito studio di carattere ambientale e prevedere dettagliate soluzioni architettonico-formali e di assetto tali da garantire il rispetto delle seguenti prescrizioni e, quindi, la tutela della zona interessata:
  - a) il disegno e l'andamento delle unità residenziali e della viabilità devono essere sviluppati nel rispetto della giacitura del terreno e della sua attuale conformazione orografica, che non dovrà subire modificazioni sostanziali: in particolare, non sono ammessi sbancamenti e/o riporti di terreno che comportino una modifica della quota naturale del terreno stesso superiore agli 80 cm. per quanto riguarda le abitazioni e ai 100 cm. per quanto concerne gli assi stradali di penetrazione e distribuzione interna; si prescrive, in ogni caso, la ricomposizione ambientale delle aree interessate dagli interventi di movimento del terreno;
  - b) nella progettazione delle unità residenziali, dovranno essere previste forme compositive e soluzioni tipologiche regolari;
  - c) è prescritta la messa a dimora di essenze arboree, arbustive e di alberature poste in modo da schermare le strutture edilizie e i parcheggi di lottizzazione o, a seconda dei casi, sistemate in modo da enfatizzare o sottolineare la presenza di coni ottici e visuali, in particolare a partire dalla strada esistente posta a sud dell'area in oggetto, sull'ambiente naturale circostante e sulle emergenze architettoniche di maggior rilievo;

- d) devono essere previste dettagliate soluzioni progettuali relativamente all'assetto e alla sistemazione delle zone verdi, degli spazi non edificati in genere e alla realizzazione delle recinzioni, che non dovranno costituire ostacolo visuale alla fruizione dell'ambiente naturale circostante.

#### **ART. 72                    ZONA "C2" – ESPANSIONE RESIDENZIALE – P.P. (PIANO PARTICOLAREGGIATO)**

Trattasi di espansione edilizia assoggettata a Piano Particolareggiato in quanto trattasi di zone destinate a garantire il diritto all'abitazione mediante prezzi di vendita e di locazione concordati con l'Amministrazione comunale dove:

- gli indici stereometrici sono i medesimi della zona C2;
- l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione e convenzionamento di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) dove l'Amministrazione definirà la quota edilizia residenziale vincolata a E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica), ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 10/77 e la previsione dei soggetti attuatori;
- le modalità di intervento sono le medesime della zona C2 relativamente ai capoversi n. 3 - 4 - 5 - 8a - 8b - 8c ovvero:

1. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici in linea, binati, a schiera e isolati.
2. 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 conseguenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.
3. Nelle tavole in scala 1:2.000 sono riportate indicazioni grafiche relative all'organizzazione di alcuni ambiti di espansione; le stesse sono da considerare prescrittive e vincolanti per quanto riguarda le connessioni tra viabilità esistente e di progetto quando in corrispondenza di tali collegamenti sia posto un asterisco; è inoltre da considerare prescrittiva e vincolante l'indicazione relativa al limite di edificabilità segnalato con triangoli posti di seguito l'uno all'altro in corrispondenza del margine tra zona edificabile e zona a servizi all'interno di alcuni ambiti di espansione residenziale.
4. La realizzazione degli interventi di edificazione ed urbanizzazione all'interno della sottozona "C2/c" sita a Sud della Ferrovia in frazione di San Giorgio in Salici ed individuata con simbolo a piramide gradonata, dato il particolare pregio naturalistico e storico dell'ambito nel quale tale area ricade, è subordinata alla realizzazione di un Piano Attuativo che dovrà essere integrato da un approfondito studio di carattere ambientale e prevedere dettagliate soluzioni architettonico-formali e di assetto tali da garantire il rispetto delle seguenti prescrizioni e, quindi, la tutela della zona interessata:
  - a. il disegno e l'andamento delle unità residenziali e della viabilità devono essere sviluppati nel rispetto della giacitura del terreno e della sua attuale conformazione orografica, che non dovrà subire modificazioni sostanziali: in particolare, non sono ammessi sbancamenti e/o riporti di terreno che comportino una modifica della quota naturale del terreno stesso superiore agli 80 cm. per quanto riguarda le abitazioni e ai 100 cm. per quanto concerne gli assi stradali di penetrazione e distribuzione interna; si prescrive, in ogni caso, la ricomposizione ambientale delle aree interessate dagli interventi di movimento del terreno;
  - b. nella progettazione delle unità residenziali, dovranno essere previste forme compositive e soluzioni tipologiche regolari;
  - c. è prescritta la messa a dimora di essenze arboree, arbustive e di alberature poste in modo da schermare le strutture edilizie e i parcheggi di lottizzazione o, a seconda dei casi, sistemate in modo da enfatizzare o sottolineare la presenza di coni ottici e visuali, in particolare a partire dalla strada esistente posta a sud dell'area in oggetto, sull'ambiente naturale circostante e sulle emergenze architettoniche di maggior rilievo.

Tabella indici stereometrici

ZONA “C2” ESPANSIONE RESIDENZIALE						
		a	b	c	d	e
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	1,2	1,00	0,80	0,60	
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	-----				
Superficie minima del lotto	mq.	-----				
Superficie massima del lotto	mq.	-----				
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	30%		25%		
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2				
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50		7,00		5,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00				
Distanza minima dai confini	ml.	5,00				
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00				
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00				
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	80%				
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	20%				
Cavedi	--	Esclusi				
Cortili chiusi	--	Esclusi				

### **ART. 73 ZONA "D1" – PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO**

1. Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, artigianali e commerciali.
2. In tali zone è ammesso l'insediamento di:  
industrie, attività artigianali, direzionali e commerciali sino ad un massimo di 2.500 mq. Di superficie di vendita. È consentita la realizzazione di depositi e magazzini purché funzionali alle attività sopra descritte; non è invece ammesso l'insediamento di attività di autotrasporto, movimentazione, magazzinaggio e deposito merci per conto terzi. Sono altresì ammessi centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera. Non è invece ammesso l'insediamento di nuovi centri commerciali ulteriori a quelli aventi attualmente tali caratteristiche e con destinazione d'uso già autorizzata anche parzialmente a commerciale.
3. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie produttiva realizzata; 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.  
Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
4. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.  
La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Resp. dell'Ufficio.
5. Per le attività produttive oggetto della specifica Variante settoriale al P.R.G. redatta ai sensi ed agli effetti della L.R. 11/87, vengono riconfermati gli interventi previsti da tale variante senza variare la destinazione di zona.
6. 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. 7,50.
7. L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 8,50 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata.
8. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 8,50 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale alla superficie del lotto.
9. La zona sita in località Olmo ed evidenziata con un triangolo è destinata solo ed esclusivamente all'ampliamento dell'Azienda "SILMEC".  
Tale intervento va realizzato a mezzo di strumento attuativo al fine di una riorganizzazione degli spazi. L'intervento dovrà prevedere l'utilizzazione dell'intero ambito in unico lotto, non ammettendo alcun frazionamento e/o l'insediamento di strutture destinate alla fruizione da parte di aziende diverse dalla "SILMEC".
10. La zona individuata con asterisco è destinata solo ed esclusivamente alla ricollocazione dell'azienda esistente nel Centro Storico della frazione Palazzolo, azienda che è stata individuata nelle tavole di P.I. come attività da trasferire.
11. Si precisa che non è ammesso l'insediamento di attività diverse da quella oggetto di trasferimento prima che siano trascorsi cinque anni dalla data del rilascio del Certificato di Agibilità, fermo restando che tale certificato potrà essere rilasciato solo ed esclusivamente al cessare dell'attività individuata come attività da trasferire, prescrivendo che l'area ed il

fabbricato in cui tale attività veniva svolta non potranno essere utilizzati per funzioni non residenziali e/o compatibili con la residenza.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell' art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

Tabella indici stereometrici

<b>ZONA "D1"</b> <b>PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	-----
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edi	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	20%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	80%
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Esclusi

**ART. 74 ZONA “D2” – PRODUTTIVA CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO ED IN FASE DI REALIZZAZIONE**

1. Trattasi di zone attuate ed in fase di attuazione, sulla base delle previsioni di strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati ai sensi dei precedenti strumenti generali, per le quali vengono confermati in toto gli indici stereometrici e le normative di attuazione contenute nelle rispettive convenzioni urbanistiche.
2. In tali zone è ammesso l'insediamento di:  
industrie, attività artigianali, direzionali e commerciali sino ad un massimo di 2.500 mq. di superficie di vendita. È consentita la realizzazione di depositi e magazzini purché funzionali alle attività sopra descritte; non è invece ammesso l'insediamento di attività di autotrasporto, movimentazione, magazzinaggio e deposito merci per conto terzi. Sono altresì ammessi centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suo, dell'abitato e dell'atmosfera. Non è invece ammesso l'insediamento di nuovi centri commerciali ulteriori a quelli aventi attualmente tali caratteristiche e con destinazione d'uso già autorizzata anche parzialmente a commerciale.
3. Nella sola Zona “D2”, oggetto di strumento attuativo approvato – Piano di Lottizzazione denominato “Capitello” – in deroga a quanto previsto dall'art.11 del Regolamento Comunale per l'insediamento delle attività commerciali di cui alla Delib. di C.C. n° 6 del 31.01.2001, è ammesso l'insediamento di:  
industrie, attività artigianali e commerciali di cui all'art. 7 della L.R. n° 37/1999 e degli artt. 5 e 11 delle Norme di Attuazione della Variante n. 22 al P.R.G, e cioè Esercizi di Vicinato, Medie Strutture di Vendita sino ad un massimo di 2.500 mq di superficie di vendita e Grandi Strutture di Vendita. E' consentita la realizzazione di depositi e magazzini purché funzionali alle attività sopra descritte; non è invece ammesso l'insediamento di attività di autotrasporto, movimentazione, magazzinaggio e deposito merci per conto terzi. Sono altresì ammessi centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
4. Nelle zone nelle quali sono stati approvati strumenti urbanistici attuativi in conformità ai precedenti strumenti generali, ma non convenzionati, è ammessa la ridefinizione dello strumento urbanistico stesso, con l'adozione della normativa di attuazione prevista per la zona “D3 – PRODUTTIVA DI ESPANSIONE” sottozona a).  
Eventuali zone F individuate all'interno degli ambiti potranno essere considerate aree per standards sia primari che secondari.  
Le quantità di zone F previste dal P.I. dovranno essere rispettate come quantità minime.  
La disposizione delle stesse potrà essere variata all'interno dell'ambito in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell' art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.



Tabella indici stereometrici

<b>ZONA "D2"</b> <b>PRODUTTIVA CON STRUMENTO</b> <b>ATTUATIVO APPROVATO ED IN FASE</b> <b>DI ATTUAZIONE</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	Si intendono riportati gli indici dei P.d.L. o P.P. approvati e convenzionati in attuazione dei precedenti strumenti generali
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	
Superficie minima del lotto	mq.	
Superficie massima del lotto	mq.	
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	
Distanza minima dai confini	ml.	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	
Cavedi	--	
Cortili chiusi	--	

## **ART. 75 ZONA "D3" – PRODUTTIVA DI ESPANSIONE**

1. Trattasi di zone destinate all'insediamento di:  
attività artigianali, direzionali, laboratori, centri servizi, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona, a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera. E' consentita la realizzazione di depositi e magazzini purché funzionali alle attività sopra descritte; non è invece ammesso l'insediamento di attività di autotrasporto, movimentazione, magazzinaggio e deposito merci per conto di terzi.
2. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie produttiva realizzata; 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.  
Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
3. L'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento attuativo redatto ai sensi della presente normativa e secondo quanto previsto nelle tavole di P.I..
  - Ogni ambito perimetrato dovrà essere oggetto di un unico strumento attuativo e dovrà contenere al suo interno la realizzazione delle nuove strade, unitamente a puntuali soluzioni progettuali di riqualificazione ambientale nell'ottica della salvaguardia dell'intero ambito interessato come delle aree adiacenti.
  - Dovranno pertanto essere previste idonee schermature arboree atte a creare valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive e/o artigianali ed il territorio aperto d'intorno.
  - Dovranno inoltre essere previsti gli standard di cui alle presenti norme, unitamente a idonee soluzioni progettuali di arredo, delle connessioni secondarie con la viabilità principale e con le aree da destinare a standard urbanistici.
4. Gli interventi si attuano a mezzo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata redatto ai sensi della presente normativa.
5. Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.
6. 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. 7,50.
7. L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 8,50 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata.
8. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 8,50 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale alla superficie del lotto.
9. Nelle tavole in scala 1:2.000 sono riportate indicazioni grafiche relative all'organizzazione di alcuni ambiti di espansione; sono prescrittive e vincolanti le indicazioni relative alla localizzazione dei servizi quando all'area interessata individuata come zona "F" sia sovrapposto un asterisco, alla connessione con la viabilità esistente quando in corrispondenza del collegamento tra questa e la viabilità di progetto sia posto un asterisco; sono inoltre da considerare prescrittivi e vincolanti i tracciati stradali di nuovo impianto segnalati come obbligatori.
10. Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27/6/1985 n° 61, così come modificata dalla L.R. 1/9/93 n° 47.
11. Nella zona D3/b posta a sud della Via Capitello ed a ovest della Via Mincio, la superficie massima del lotto prevista nella tabella riportata nella pagina seguente, potrà essere superata nel caso venga previsto l'insediamento di attività produttive esistenti nel territorio comunale, alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. e che ricadono in zone territoriali omogenee "A"- "B" e "C".

Il rilascio della concessione edilizia sui lotti aventi superficie maggiore a mq. 2500 è subordinato alla stipula di una convenzione registrata e trascritta con la quale il concessionario si impegna:

- a) a trasferire l'attività produttiva esistente dalle zone omogenee "A"- "B" e "C" entro cinque anni dalla data di rilascio della concessione edilizia;
- b) a non alienare o costituire diritti reali di godimento a favore di terzi ovvero concedere in locazione l'immobile oggetto di concessione edilizia, per una durata di cinque anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità;
- c) ad istituire vincolo di destinazione dell'immobile sede attuale dell'attività, ad usi compatibile con la residenza, come disciplinate dall'art. 34 delle presenti Norme, vincolo che esplicherà validità dal momento del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità del richiesto nuovo fabbricato.

12.Eventuali zone F individuate all'interno degli ambiti soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo potranno essere considerate aree per standard sia primari che secondari. Le quantità di zona F previste dal P.I. dovranno essere rispettate e considerate quantità minima. La disposizione della stessa potrà essere variata all'interno dell'ambito in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

13.Nella zona D/3/a relativa alla località denominata della Festara, è ammesso, inoltre, l'insediamento di attività industriali e commerciali sino ad un massimo di 2.500 mq di superficie di vendita con possibilità per le attività artigianali e/o industriali di destinare alla vendita fino ad un massimo del 20% della superficie produttiva interna esistente ed esclusivamente di prodotti attinenti all'attività svolta.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell' art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

Tabella indici stereometrici

ZONA "D3" PRODUTTIVA DI ESPANSIONE			
		a	b
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.		
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.		
Superficie minima del lotto	mq.		
Superficie massima del lotto	mq.	-----	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	50%	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8,50	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00	
Distanza minima dai confini	ml.	5,00	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00	
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	20%	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	80%	
Cavedi	--	Ammessi	
Cortili chiusi	--	Esclusi	

#### **ART. 76 ZONA "D4" – ATTREZZATURE PER SCALI FERROVIARI**

1. Trattasi di zona destinata alla realizzazione di strutture per l'immagazzinaggio delle merci per l'interscambio ferro-gomma e per la manutenzione dei mezzi a tal fine utilizzati, ivi compresi quelli ferroviari.
2. I fabbricati realizzati e/o da realizzare dovranno essere destinati esclusivamente alla funzione di cui sopra.
3. E' ammesso l'intervento diretto trattandosi di zona già dotata delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture tecnologiche necessarie allo svolgimento dell'attività ammessa.
4. In tale zona è ammessa la costruzione di fabbricati da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie produttiva realizzata; l'alloggio 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.  
Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
5. 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. 7,50 se previste in edificio diverso da quello della struttura principale; se invece è previsto il loro accorpamento a quest'ultima, le stesse non potranno in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.
6. L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 8,50 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati all'immagazzinaggio delle merci trasportate e/o da trasportare.
7. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 8,50 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale alla superficie del lotto.
8. L'ampliamento della zona "D4", disposto a norma della Legge Regionale n. 23/2005 con la variante adottata in adempimento dell'accordo approvato in data 24/07/2008, non comporta alcun aumento della volumetria e della superficie coperta, ivi realizzabili in base al rapporto massimo (50%) di copertura della zona, come perimetrata prima della variante.
9. Dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica a firma dei tecnici Ing. Ilario Rossi e Geol. Paolo De Rossi e prescritto nel parere in data 11/12/2008, prot. n. 25336 della Segreteria Regionale all'Ambiente e Territorio;
10. Dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, etc.) previo trattamento delle stesse a norma di legge;
11. Il progetto del sistema di laminazione da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano, dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Adige Garda in relazione alla specifica competenza.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell'art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

Tabella indici stereometrici

<b>ZONA "D4"</b> <b>ATTREZZATURE PER SCALI</b> <b>FERROVIARI</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	-----
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	Vedi Norma
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	10,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edi	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	-----
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	-----
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Ammessi

#### **ART. 77 ZONA “D5” – COMMERCIALI DI ESPANSIONE**

1. Trattasi di zona sita in località S. Quirico che in relazione all'avanzato stato di degrado del sito viene destinata all'insediamento di attività commerciali di cui all'art. 7 della L.R. n° 37/1999 e degli artt. 5 e 11 delle Norme di cui alla Variante n° 22 al P.R.G. e cioè Esercizi di Vicinato, Medie strutture di vendita sino ad un massimo di 2.500 mq. di superficie di vendita. Sono altresì ammesse attività ricettive, espositive con particolare riferimento al terziario avanzato, il tutto finalizzato al recupero ambientale della località.
2. Gli interventi sono subordinati ad uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche e nel rispetto della normativa generale del P.I. che dovrà prevedere particolari accorgimenti atti a mitigare l'impatto delle nuove strutture nel contesto paesaggistico interessato; i progetti dovranno contenere una accurata relazione sulle opere atte a mitigare l'impatto ambientale, la sistemazione degli spazi esterni dovrà contenere una apposita mascheratura degli edifici tramite piantumazione di essenze autoctone.  
Tranne per gli accessi, si dovrà perimetrare completamente le aree soggette ad intervento con alberature non alloctone.
3. Dovranno essere reperiti all'interno dell'ambito di intervento gli standard urbanistici discendenti dall'applicazione delle presenti norme.
4. Non sono ammesse le trasposizioni di cui all'art. 11 della L.R. 27/6/85 n° 61 così come modificata dalla L.R. 1/9/93 n° 47 né la possibilità dell'utilizzo della compensazione dei volumi.
5. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie produttiva realizzata; l'alloggio 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.  
Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell' art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

Tabella indici stereometrici

<b>ZONA "D5"</b> <b>COMMERCIALE DI ESPANSIONE</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	2,00
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	40%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	-----
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	7,50
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	50%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	50%
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Esclusi



**ART. 78    ZONA “D6” – PER DEPOSITI ED IMMAGAZZINAGGIO**

1. Si prende atto che la Regione Veneto con proprio ed autonomo Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 531, in data 1/3/91, ha autorizzato in tale zona, unitamente alla limitrofa area a servizi ubicata nella fraz. Lugagnano e perimetrata con asterischi nelle planimetrie di P.I., la realizzazione di un impianto di trattamento di rifiuti speciali liquidi non tossici-nocivi della potenzialità di 25.000 t./a.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell’ art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

Tabella indici stereometrici

<b>ZONA "D6" PER DEPOSITI ED IMMAGAZZINAGGIO</b>	<b>VEDI NORMATIVA DI ZONA</b>	
Indice di edificabilità territoriale	mc./mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	attuale
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2 (per le abitazioni)
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50 (per le abitazioni)
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	7,50
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	30%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	70%
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Ammessi

**ART. 79 ZONA “D7” – STRUTTURE PERTINENTI IL CONSORZIO DI BONIFICA**

1. Trattasi di zona destinata alla realizzazione di infrastrutture tecnologiche pertinenti lo svolgimento dei compiti di istituto del Consorzio Adige-Garda.
2. In tale zona situata in fregio al canale Consorziale Adige-Garda e già interessata da infrastrutture tecnologiche e di servizio del Consorzio è ammessa la realizzazione di strutture destinate al ricovero di macchine ed attrezzi specifici del Consorzio stesso, oltre alla possibilità di realizzare uffici e locali di servizio.
3. E' inoltre ammessa la realizzazione di abitazioni per il personale di custodia per ulteriori mc. 500 oltre a quelli già esistenti; l'abitazione dovrà essere organicamente inserita costituendo un corpo unico con l'edificio produttivo.
4. Dovranno essere reperiti all'interno dell'area di pertinenza idonei spazi per la sosta degli autoveicoli direttamente relazionati alle specifiche necessità. E' ammesso l'intervento diretto in quanto trattasi di zona già dotata delle infrastrutture tecnologiche a rete necessarie ad urbanizzare la zona stessa in relazione alle funzioni insediabili

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell' art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

Tabella indici stereometrici

<b>ZONA "D7"</b> <b>STRUTTURE PERTINENTI IL</b> <b>CONSORZIO DI BONIFICA ADIGE-</b> <b>GARDA</b>		
Volume massima da destinare ad uffici	mc.	2.000
Superficie massima da destinare al ricovero e locali di riparazione dei mezzi meccanici in genere	mq.	800
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	-----
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	20,00
Distanza minima dai confini	ml.	10,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	60%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	40%
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Ammessi

#### **ART. 80 ZONA “D8” – AGRO INDUSTRIALE**

1. Trattasi di zona destinata all'insediamento di attività produttive strettamente connesse all'agricoltura e necessarie all'immagazzinaggio, lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e loro derivati.
2. Sono pertanto ammesse tutte le attività previste dai disposti legislativi in materia.
3. E' ammesso l'intervento diretto, trattandosi di aree dotate delle opere principali di urbanizzazione.
4. L'utilizzazione dell'area ai fini edificatori dovrà prevedere una superficie pari al 10% dell'area di intervento da destinare a verde e parcheggi. Tali aree che dovranno essere assoggettate a vincolo di destinazione d'uso e potranno restare di proprietà privata considerando che servono esclusivamente agli addetti dell'attività insediate o da insediare.
5. E' ammessa la costruzione di una abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima di 500 mc.  
L'alloggio del custode o proprietario dovrà essere organicamente inserito costituendo un corpo unico con l'edificio produttivo: l'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potranno superare in ogni caso i ml. 7,50, fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell'art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

Tabella indici stereometrici

<b>ZONA "D8"</b> <b>AGRO-INDUSTRIALE</b>		
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	40%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	20
Distanza minima dai confini	ml.	10
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	20%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	80%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

**ART. 81 ZONA “D9” – SERVIZI PER AREE PRODUTTIVE**

1. Trattasi di zona destinata al miglioramento e potenziamento degli standard e delle dotazioni dei servizi già esistenti nell'area occupata dalla ex BMW-ITALIA.
2. Tale area, che non concorre alla determinazione della superficie coperta ammessa dalla zona D1, è comunque utilizzabile sia per la realizzazione di standard urbanistici e/o dotazioni edilizie, sia per l'insediamento di strutture comunque comprese nella superficie coperta ammessa dalla zona D1.
3. Nel caso di localizzazione di strutture edilizie comunque ammesse dalla zona D1, l'intervento dovrà essere subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo interessante l'intero ambito.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell' art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

**ART. 82 ZONA “D10” – ATTREZZATURE COLLETTIVE PER AREE PRODUTTIVE**

1. Trattasi di zone destinate all'edificazione di strutture di natura sociale, ricreativa, ristorativa, ricettiva, per l'istruzione professionale, sale riunioni, parcheggi e aree sportive.
2. Parti di tali zone fanno parte di lottizzazioni convenzionate.
3. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc. ogni 100 mq. di superficie produttiva realizzata; l'alloggio del custode o del proprietario dovrà essere organicamente inserito costituendo un corpo unico con l'edificio produttivo.  
Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
4. Nelle zone classificate di completamento è ammesso l'intervento diretto mentre nelle zone di espansione l'intervento è subordinato all'esistenza di un piano di lottizzazione convenzionato.
5. In tali zone possono essere ubicati gli standard urbanistici.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell'art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.



Tabella indici stereometrici

<b>ZONA "D10"</b> <b>ATTREZZATURE COLLETTIVE</b> <b>PER AREE PRODUTTIVE</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	1,50
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	35%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	70%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	30%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

**ART. 83 ZONA “D11” – ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE**

1. Trattasi di zona destinata all'insediamento di strutture ricettive e di ristoro al fine di potenziare la capacità turistica e ricettiva del Comune.
2. E' ammessa la demolizione e ricostruzione del volume esistente nell'area sino al raggiungimento del volume massimo previsto in tabella, con l'obbligo di pervenire ad una soluzione architettonica omogenea con i caratteri formali limitrofi.
3. In sede progettuale dovranno essere individuate le superfici a standard per il soddisfacimento delle necessità inerenti la destinazione di zona nella misura di 1 posto macchina ogni 2 posti letto (mq. 12.50), al netto della viabilità di accesso alle piazzole di sosta.
4. Al fine del soddisfacimento degli standard urbanistici è ammesso l'utilizzo di aree limitrofe, nei limiti di cui all'art. 25 della L.R. n. 61/85.
5. E' ammesso l'intervento diretto trattandosi di zona dotata delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando l'obbligo del convenzionamento tra Comune e privati richiedenti la realizzazione dell'intervento stesso.
6. La fascia di rispetto idraulico del Canale Alto Agro Veronese, dalla profondità di mt. 10 dall'unghia esterna dell'argine, è inderogabile. Tale fascia di rispetto dovrà essere vincolata a verde e potrà essere utilizzata eventualmente per l'ubicazione degli standard a verde.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell'art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

Tabella indici stereometrici

<b>ZONA "D11"</b> <b>ATTREZZATURE</b> <b>TURISTICO RICETTIVE</b>		
Volume massimo	mc.	8.300
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	
Superficie minima del lotto	mq.	
Superficie massima del lotto	mq.	
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	-----
Numero massimo dei piani abitabili	n°	5
Altezza massima dei fabbricati	ml.	15
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	70%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	30%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

#### **ART. 84 ZONA "D12" – ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA**

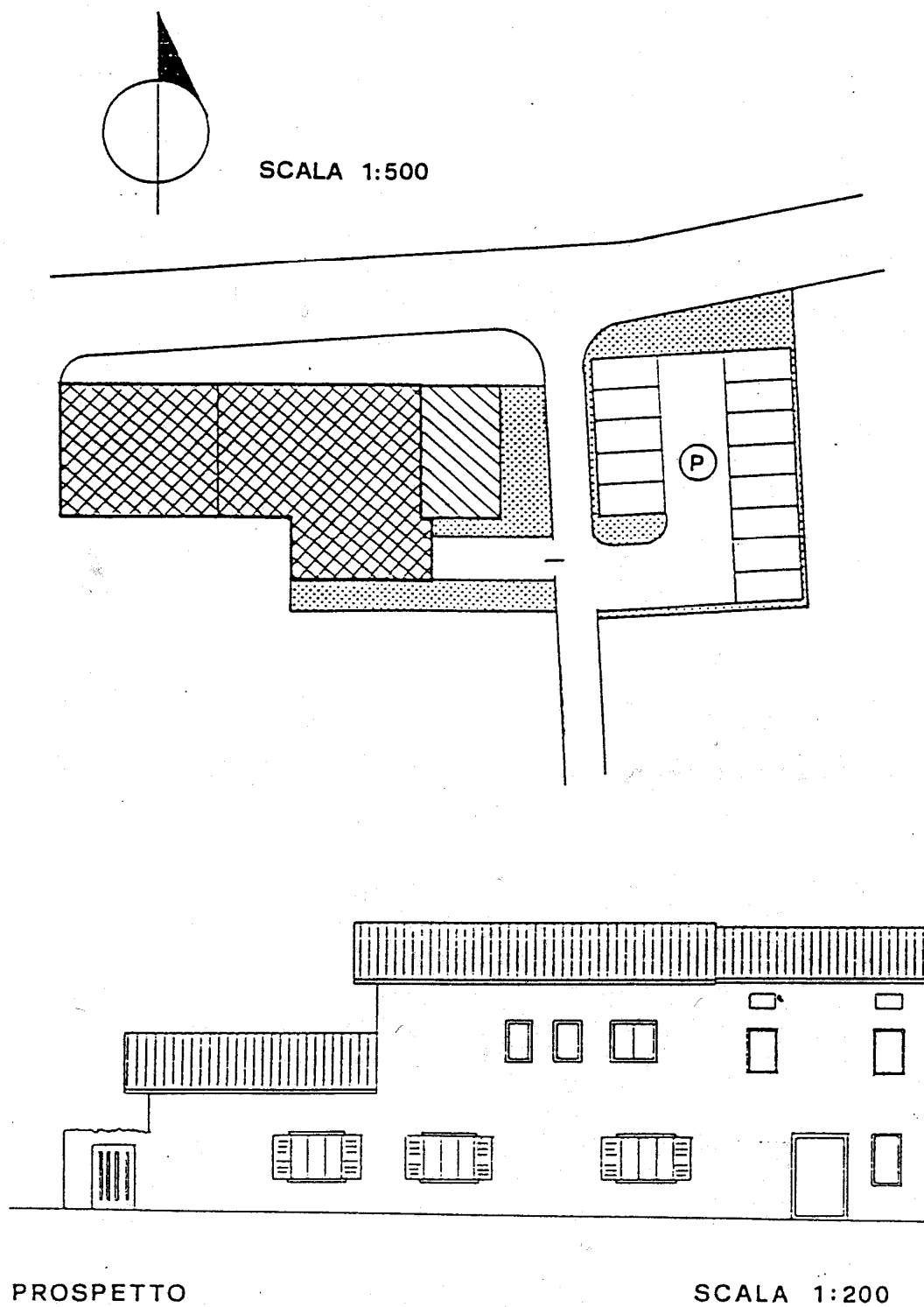
1. Trattasi di attività artigianali, industriali e commerciali site al di fuori delle zone produttive previste dallo strumento urbanistico generale.
2. Alcune di tali strutture sono già state oggetto di apposita e specifica Variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 5/3/87 n° 11.  
Esse sono individuate con il relativo numero di scheda nelle tavole di Piano.
3. Per tali strutture valgono le norme in deroga dettate dalla Variante di cui sopra, oltre alle eventuali norme diverse previste dalle norme della zona su cui insistono.
4. Per le ulteriori aziende individuate nella tavola di Piano con un numero iscritto in una circonferenza valgono rispettivamente le norme di seguito riportate, con la precisazione che gli interventi ammessi dovranno in ogni caso rispettare le seguenti distanze:
  - da strade ml. 5,00
  - da confini ml. 5,00
  - da fabbricati ml. 10,00
5. E' comunque ammessa la possibilità di realizzare un alloggio per il proprietario o custode nella misura massima di 500 mc. per attività produttiva compreso l'esistente.
6. Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati, sino ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità, entro 5 anni dalla data di approvazione del P.R.G..
7. In tutte le strutture è prescritto il mantenimento dell'attività attuale per un arco temporale non inferiore a 10 anni dalla data del rilascio del Certificato di Agibilità.
8. Attività diverse sono ammesse esclusivamente previa variante al P.I..

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell'art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

##### **Azienda n° 1**

Per tale struttura, nella quale viene svolta attività ristorativa, è ammesso un ampliamento del volume attuale nella misura massima del 20% di quest'ultimo, da realizzarsi secondo quanto indicato nell'allegata planimetria e nell'allegato prospetto.

Il rilascio della concessione per la realizzazione dell'ampliamento indicato è subordinato alla presentazione di vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree a standard (verde e parcheggi) che dovranno avere una superficie corrispondente alla superficie attuale del ristorante sommata a quella dell'ampliamento.



9.

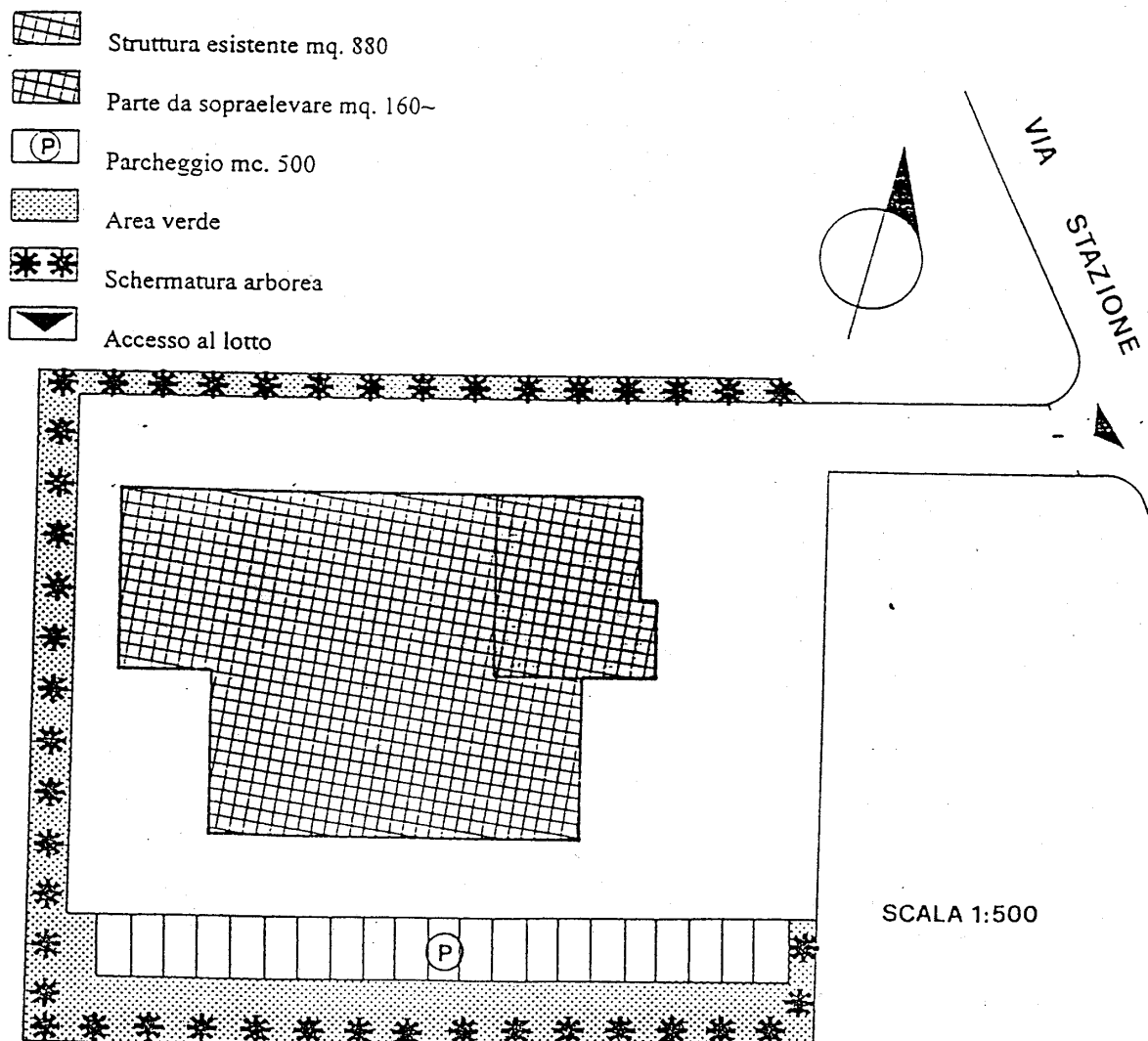
### **Azienda n° 2**

Per tale struttura che svolge attività di produzione di ceramiche e porcellane, è ammesso un ampliamento della superficie coperta attuale nella misura del 20%.

### **Azienda n° 3**

Per tale struttura, nella quale si svolge l'attività di torneria meccanica, è ammessa la realizzazione di una sopraelevazione per una cubatura massima pari a 500 mc., da realizzarsi secondo le modalità esplicitate nello schema di seguito allegato e da destinare all'insediamento di uffici e servizi connessi all'attività produttiva e della residenza del custode.

L'altezza massima in gronda consentita della parte in sopraelevazione è pari a ml. 3,10.



**ART. 85      ZONA “D13” – SERVIZI PER AREA PRODUTTIVA**

1. Trattasi di area ove esistono impianti ed attrezzature sportive di iniziativa privata.
2. Tale area, che non concorre alla determinazione della superficie coperta ammessa dalla zona D1, è destinata al miglioramento e potenziamento degli standard e delle dotazioni dei servizi già esistenti nell'area D1 sottostante.
3. E' ammesso l'intervento diretto trattandosi di zona già dotata delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture tecnologiche necessarie.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell'art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

#### **ART. 86      ZONE A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI PUBBLICO INTERESSE**

1. In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi e fabbricati per centrali telefoniche.
2. La realizzazione delle opere ammesse in tali zone, che si attuano a mezzo di concessione edilizia per intervento diretto, 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.
3. Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi.  
L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.
4. Nella zona a servizi in frazione di San Giorgio in Salici indicata con asterisco va conservato l'attuale andamento morfologico del terreno, limitando le destinazioni d'uso a quelle che non necessitano di opere di sbancamento, al fine di tutelare la collina quale elemento naturale che contribuisce all'abbattimento dell'inquinamento acustico derivante dall'autostrada oltre che per motivi di carattere ambientale.

##### **a) Istruzione:**

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre ecc.
- 2) È ammessa un'abitazione per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc.
- 3) 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 Dicembre 1975 per l'attuazione dell'art. 9 della Legge 5 Agosto 1975 n° 412.

##### **b) Interesse comune:**

- 1) 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.
- 2) È ammessa per il personale di custodia una abitazione fino ad un massimo di 500 mc.

##### **c) Parco, gioco e sport:**

- 1) 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..
- 2) In tali zone è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro purché a servizio degli impianti ricreativi.
- 3) Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc..

##### **d) Parcheggio:**

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di parcheggi, anche a più livelli, per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.
- 2) In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.
- 3) L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale.
- 4) 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.
- 5) Sono ammessi volumi fuori terra da destinare al ricovero di auto solo se direttamente discendenti dall'approvazione di un piano di parcheggio redatto ai sensi della n° 122/91.

#### **Piazzole ecologiche:**

Trattasi di aree destinate alla raccolta di rifiuti solidi urbani ingombranti e riciclabili.

In tali aree sono ammesse tutte le opere ed attrezzature necessarie per lo stoccaggio provvisorio dei rifiuti solidi urbani ed assimilabili.

Gli interventi, escluse le attrezzature quali navette e contenitori ed accessori vari, che non rilevano ai fini del rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, dovranno rispettare le seguenti Norme: distanza minima dei fabbricati da confini di proprietà o possesso comunale ml. 1,50; da fabbricati all'interno dell'area di proprietà o possesso comunale, aderenza o ml 10,00; tra pareti finestrate, da



fabbricati su area confinante di proprietà diversa dal comune di Sona, ml. 10,00, distanza da strade ml. 3,00, salvo le maggiori distanze previste dal Codice della Strada, rapporto massimo di copertura 50% dell'area di pertinenza della piazzola ecologica. Nessun limite per le superfici pavimentabili ed altezze.

Tabella indici stereometrici

ZONA A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE					
		a	b	c	d
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	-----			
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	2,00		-----	
Superficie minima del lotto	mq.	-----			
Superficie massima del lotto	mq.	-----			
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	30%		10%	30%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2			
Altezza massima dei fabbricati	ml.	10,50		7,50	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	Art. 9 D.L. 2/4/68 n° 1444			
Distanza minima dai confini	ml.	5,00			
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00			
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00			
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	30%		90%	10%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	70%		10%	90%
Cavedi	--	Ammessi			
Cortili chiusi	--	Esclusi			

#### **ART. 87 CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI**

A recepimento delle relative disposizioni del P.A.T. e sue N.T., il P.I. riporta l'individuazione di n. 7 dei Contesti territoriali destinati alla realizzazione dei Programmi Complessi, quali ambiti per la realizzazione di interventi integrati sul territorio con la compartecipazione di finanziamenti pubblici e privati.

Tali contesti territoriali sono destinati alla realizzazione di Programmi Complessi con previsione di trasformazioni edilizio-urbanistiche e ambientali che comportano una trasformazione sia dal punto di vista degli usi che dal punto di vista del sistema insediativo.

I contesti territoriali individuati prevedono interventi per:

##### **Contesto n. 1**

Realizzazione Master Plan del Parco Urbano di Lugagnano, che prevede di riorganizzare l'area tra l'abitato di Lugagnano e le infrastrutture viarie e ferroviarie presenti (ferrovia) e future (Sistema delle tangenziali e T.A.V.) con i seguenti obiettivi:

- a. riorganizzare spazi e funzioni, in modo da creare una stretta relazione tra il tessuto urbano esistente e la nuova area verde, attraverso la creazione di collegamenti ciclo-pedonali, percorsi di accesso dedicati e alberati, parcheggi;
- b. aumentare l'offerta di servizi legati alle attività sportive e ricreative per i residenti;
- c. aumentare e ottimizzare le possibilità di sosta in aree adeguate in vicinanza del centro abitato, permettendo nel contempo la flessibilità di tali spazi e delle possibili destinazioni d'uso temporanee (sagre, manifestazioni, ecc.);
- d. prevedere zone alberate con funzione di filtro, mitigazione e tutela dell'abitato rispetto agli impatti futuri previsti dalle nuove opere infrastrutturali previste;
- e. prevedere una ridefinizione del margine urbano esistente che potrà innescare l'interesse privato per contribuire alla realizzazione del Parco Urbano così come pianificato dall'Amministrazione.

##### **Contesto n. 2**

Riorganizzazione urbana nel centro abitato di Lugagnano, che prevede la ridefinizione degli spazi, dei percorsi della mobilità, di parte di un isolato tra via Caduti del Lavoro, via don Giovanni Bosco, via 26 Aprile e via Stazione, con gli obiettivi di definire gli spazi, le aree e gli edifici pubblici e privati, migliorando la qualità dei servizi e della qualità urbana. Gli interventi si attueranno previo accordo pubblico/privato, art. 6 L.R. 11/2004, e quindi attraverso l'istituto del credito edilizio, della compensazione e perequazione, che regoleranno anche l'incremento di volume residenziale per le attività compatibili con la residenza.

##### **Contesto n. 3**

Sistemazione urbana di area su Via Kennedy che prevede la dismissione di un edificio produttivo fuori zona con recupero dei volumi in area su via Sacharov attualmente destinata a servizi sportivi. Tale intervento è direttamente legato all'attuazione del Master Plan e viene a costituire la "Porta di accesso", da organizzarsi a verde e servizi, all'area del Master Plan.

##### **Contesto n. 4**

Riorganizzazione urbana di area in località Mancalacqua attualmente destinata a servizi con la previsione di realizzare dei parcheggi pubblici di quartiere rendendo una porzione dello stesso edificabile ai fini residenziali.

##### **Contesto n. 5**

Riorganizzazione urbana di area su Via Mancalacqua attualmente destinata a Zona artigianale con la previsione di riqualificare l'area e rendere la stessa edificabile ai fini residenziali.

##### **Contesto n. 6**

Riorganizzazione urbana di area nella frazione di Palazzolo, tra via Gatta e via Montepaul, con la previsione di realizzare dei parcheggi pubblici di quartiere e di una sala civica rendendo una porzione dello stesso edificabile ai fini residenziali.

##### **Contesto n. 7**

Realizzazione interventi soggetti ad accordo di programma di cui all'art. 32 della L.R. 35/2001 in fase di valutazione di interesse da parte della Regione Veneto (Delibera di Giunta Comunale 150/2012).

**I relativi dati dimensionali previsti sono:**

N. Programma Complesso	A.T.O. di appartenenza	Volumetria Residenziale	numero abitanti	mq. produttivi o commerciali o attività compatibili con residenza	Volumi / superfici complessivi residui a disposizione dopo Primo PI		
					Volumetria Residenziale	numero abitanti	mq. produttivi o commerciali o attività compatibili con residenza
1	(A.T.O.1)	15.000	107	0	<del>15.000</del> 5.760*	<del>407</del> 41	0
2	(A.T.O.1)	15.000	107	5.000	15.000	107	5.000
3	(A.T.O.1)	15.000	107	0	15.000	107	0
4	(A.T.O.1)	12.000	86	0	<del>12.000</del> 2.000**	<del>86</del> 14	0
5	(A.T.O.1)	11.500	82	0	11.500	82	0
6	(A.T.O.1A)	1.800	13	0	<del>1.800</del> 260***	<del>43</del> 2	0
7	(A.T.O.1A)	25.450	182	0	25.450	182	0
TOTALE		95.750	684	5.000	<del>78.970</del> 74.970	<del>684</del> 535	5.000
N.B. Il dimensionamento di tali programmi rientra nella quantificazione del dimensionamento generale del P.A.T. e nelle disponibilità degli A.T.O. di appartenenza.					*mc 15.000 – mc 9.240 Ap/p n 78 = mc 5.760 ** mc 12.000 – mc 10.000 Ap/p 16./17- Ap/p 83 = mc 2.000 *** mc 1.800 – mc 1.540 Ap/p 26 = mc 260		

In sede di P.I., con successive Varianti, all'interno di tali Programmi Complessi, dovranno essere realizzati interventi atti a comportare una riqualificazione organizzativa dei contesti insediativi in cui sono inseriti e quindi tali interventi dovranno integrarsi nell'impianto urbano preesistente per tipologie edilizie e forme architettoniche, viabilità, percorsi ciclo-pedonali, arredo urbano, organizzazione del verde e dei parcheggi, ecc. in modo da garantire un omogeneo inserimento nelle preesistenze.

Gli interventi nei succitati contesti di Programma Complesso sono attuabili attraverso apposita procedura di Accordo pubblico/ privato art. 6 L.R. 11/2004 con P.U.A., anche per stralci tra loro funzionalmente raccordati, tranne per il contesto n. 7 in cui gli interventi sono soggetti ad accordo di programma di cui all'art. 32 L.R. 35/2001.

In fase attuativa degli interventi:

- sono ammesse limitate variazioni e perfezionamenti del perimetro dei Contesti dei Programmi Complessi, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della V.A.S..

In sede delle fasi operative del P.I., si dovrà:

- individuare gli attori da coinvolgere nei programmi di trasformazione (istituzionali, gestori di servizi, privati);
- verificare le condizioni di praticabilità amministrativa, di compatibilità temporale e di sostenibilità economica per l'attuazione degli interventi;
- definire le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai

diversi tempi e soggetti dell'attuazione.

Sulle strutture esistenti nei contesti individuati, fatte salve le previsioni di strumenti attuativi vigenti sino alla loro scadenza, sono ammessi interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), c), d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001, con possibilità di loro aumento di volume unicamente per necessità di adeguamento igienico-sanitario richiesto dalle vigenti disposizioni di legge.

I P.U.A., ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011, per le parti non valutate dal P.A.T., saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla D.G.R. 1646 del 07.08.2012.

#### **ART. 88            AMBITI A CUI ATTRIBUIRE OBIETTIVI DI TUTELA, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE**

A recepimento delle relative disposizioni del P.A.T. e sue N.T., il P.I. individua l'ambito della fascia di territorio agricolo, a sud di Lugagnano, ai margini del corridoio infrastrutturale (ferrovia, ferrovia ad alta capacità di progetto, Tangenziale veneta di progetto) a cui attribuire obiettivi di tutela e valorizzazione. Tale fascia ricade in gran parte all'interno del più ampio contesto territoriale destinato alla realizzazione del Programma Complesso n. 1 / Master Plan del Parco Urbano di Lugagnano di cui all'art. 87.

Il P.I. con successive Varianti, si dovrà definire le azioni atte al conseguimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione o nel quadro del Programma Complesso n. 1 o attraverso attivazione di specifici accordi pubblico/privato sempre per tutela e valorizzazione dell'ambito con una sua fruibilità nel rispetto dei valori paesaggistico-ambientali.

In fase attuativa degli interventi, fatto salvo il rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei Vincoli e tutele del P.A.T.:

- sono ammesse limitate variazioni e perfezionamenti del perimetro dei Contesti dei Programmi Complessi, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della V.A.S..

#### **ART. 89            AREE/INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE - AMBITI DI INTERVENTO DIRETTO AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE E ALLA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE FUNZIONALE DELLE STRUTTURE ESISTENTI - OPERE INCONGRUE/ ELEMENTI DI DEGRADO**

1. A recepimento delle relative disposizioni del P.A.T. e sue N.T., il P.I. individua gli "Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti", le principali "Aree" e i principali "Interventi" di riqualificazione e riconversione che rivestono un ruolo fondamentale per la rigenerazione di quelle parti della struttura insediativa e/o ambiti di territorio aperto che necessitano di riqualificazione e riconversione, o sono di fatto interessate, da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico o funzionale attuale.

**Il P.I.** con successive Varianti:

- a. in coerenza con le indicazioni del P.A.T. ed in base ad analisi più approfondite e dettagliate riferite a limiti fisici e catastali, **dovrà** precisare le "Aree/ Interventi di riqualificazione e riconversione" e gli "Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti", definendo specifiche aree di trasformazione;
- b. per ognuno di tali "aree" e "ambiti" **dovrà provvedere** alla redazione di apposita scheda di analisi dello stato di fatto e di apposita scheda norma di progetto e a disciplinare gli interventi ammissibili nel rispetto degli obiettivi, destinazioni d'uso e dimensionamento precisati nella scheda dell'A.T.O. di appartenenza, nel quadro di una complessiva riqualificazione e valorizzazione del territorio, stabilendo criteri e modalità d'intervento, per la trasformazione e recupero urbanistico delle aree e manufatti interessati, nonché la dotazione delle aree per

servizi prescritta dai disposti dell'art. 31 della L.R. 11/2004 oltre a ulteriori aree verdi di mitigazione.

In particolare per tali "aree" e "ambiti" il P.I. con successive Varianti:

- a) **dovrà provvedere** a individuare le "aree" e gli "ambiti", da subordinare a Piani Urbanistici Attuativi (art. 19 L.R. 11/2004), anche per stralci funzionali, o a intervento diretto, nel rispetto dell'organizzazione riportata nella sopracitata scheda norma di progetto, attraverso accordi pubblico-privati (art. 6 L.R. 11/2004), anche secondo gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione;
- b) **dovrà provvedere** a definire con scheda norma di progetto e apparato normativo, le indicazioni progettuali per la riqualificazione e riconversione delle aree e manufatti interessati, precisando:
  - modalità attuative e operative garantendo (data l'importanza di tali ambiti, aree e interventi per la riqualificazione del territorio) il coordinamento degli interventi urbanistici da parte del Comune;
  - volumetrie ammesse in applicazione dei principi di sostenibilità economica dell'intervento e degli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione;
  - parametri stereometrici;
  - dotazione di aree per servizi ed eventuali ulteriori aree di mitigazione, prevedendo il loro raccordo con i nuclei urbani limitrofi;
  - destinazioni d'uso ammesse;
  - interventi ammessi negli edifici esistenti;
  - caratteristiche morfologiche e architettoniche da adottarsi (tipologie, forme compositive, materiali, colori, ecc.);
  - per gli interventi di riconversione di impianti produttivi dovrà essere prevista idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006 e bonifica dei luoghi, qualora si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati.
- c) **è in ogni caso obbligato** al rispetto delle schede normative degli A.T.O. con particolare riferimento a quanto previsto per gli "interventi di riqualificazione e riconversione" e agli "ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti".

L'operazione di riconversione e riqualificazione, in base ai caratteri specifici dell'intervento che verrà realizzato e delle funzioni che saranno insediate, deve prevedere l'integrazione urbanistica dell'ambito con l'insediamento contiguo, in termini funzionali, visivi, di immagine urbana e soprattutto di accessibilità (automobilistica, ciclabile e pedonale).

Fino all'adeguamento del P.I. alle presenti norme, con successive fasi operative, sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), c), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001.

Non sono comunque ammessi ampliamenti se non per adeguamenti igienico sanitari imposti dalla vigente normativa.

Ai fini della procedura V.A.S. gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla D.G.R. 1717 del 03.10.2013.

2. A recepimento delle relative disposizioni del P.A.T. e sue N.T., il P.I. individua le opere incongrue /elementi di degrado, costituite da costruzioni, manufatti, o esiti di interventi di trasformazione del territorio che ledono gravemente il valore paesaggistico, architettonico o ambientale dei luoghi, risultando incompatibili con il contesto in cui si trovano, per le quali emerge la necessità di programmare azioni volte alla loro trasferimento e/o eliminazione anche con credito edilizio e accordi pubblico-privato.

Il P.I. con successive Varianti:

- recepisce la ricognizione degli elementi di degrado individuati nel P.A.T., potendo integrare

con ulteriori individuazioni con una definizione a scala di maggior dettaglio, o aggiornare tali elementi, qualora siano intervenute variazioni significative rispetto alla situazione individuata dal P.A.T. stesso.

- promuove il trasferimento o la rimozione degli elementi detrattori predisponendo apposita disciplina tenendo conto che:

a) l'eliminazione dell'opera incongrua con ripristino ambientale dell'ambito interessato comporta la creazione di un credito edilizio da utilizzarsi in conformità ai principi stabiliti dal P.A.T., anche in A.T.O. diversi da quello ove insiste l'opera incongrua, purché nel rispetto delle indicazioni e dei limiti di dimensionamento del P.A.T.;

b) l'eliminazione dell'opera incongrua con adeguamento morfologico-funzionale al contesto insediativo esistente o previsto dal P.A.T. nello stesso ambito, in modo puntuale, va assoggettata a convenzionamento;

c) va stabilito quando l'eliminazione dell'opera incongrua ricadente in zona agricola può comportare il recupero parziale in sito della volumetria esistente, stabilendone le modalità nel rispetto dei seguenti limiti:

- la trasformazione deve risultare ammissibile rispetto agli obiettivi di tutela indicati dal P.A.T. per l'area sulla quale ricade escludendo che il fabbricato permanga in un contesto di tutela o pregio ambientale (aree della rete ecologica o invarianti);
- in caso di cambio di destinazione d'uso vi sia una sostanziale diminuzione volumetrica, con possibile conservazione comunque non superiore al 20% della s.l.p. esistente, integrata da idonee misure di mitigazione ambientale e paesaggistica;

d) in caso di ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso, devono essere comunque attuati contestuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica;

e) gli elementi detrattori quali elettrodotti, tralicci, impianti ricetrasmittenti, cabine di decompressione del metano, ecc. dovranno essere rimossi dal contesto da tutela o mascherati attraverso interventi diretti (adozioni di articolari tipologie costruttive quali l'interrato, forme estetiche innovative, colorazioni particolari) o indiretti (mascherature vegetali, movimenti terra, ricomposizione dello sfondo).

Qualora i manufatti individuati in generale, compresi quelli di ulteriore individuazione di opere incongrue effettuata dal P.I. con successive Varianti, trattino nello specifico eventuali attività produttive fuori zona, si prescrive che le specifiche aree, presenti in zona agricola, vengano disciplinate, previa loro individuazione, catalogazione e schedatura, come previsto dagli art. 10.10 e 10.11 delle N.T. del P.A.T. relativi a "attività produttive/commerciali in zona impropria", e "indirizzi e criteri per la procedura dello sportello unico".

Il P.I. potrà pertanto integrare le individuazioni del P.A.T., identificando ulteriori opere incongrue ed elementi di degrado, di minore entità, utilizzando gli stessi medesimi criteri che sono stati utilizzati per l'identificazione di quelli ora presenti nel P.A.T. Dovrà inoltre stabilire la loro disciplina e la programmazione temporale, in coerenza con quanto stabilito dal P.A.T.

Devono comunque essere rispettate le disposizioni date per gli A.T.O. e sistemi di A.T.O.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione degli elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area e finalizzati a conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio.

Sui fabbricati e le attività individuati come opere incongrue/elementi di degrado sono ammessi esclusivamente interventi nei limiti di cui alla lett. a), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001, e le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, sicurezza, igiene del lavoro, prevenzione incendi e tutela dell'ambiente, rispetto dei requisiti igienico-sanitari e assicurazione del benessere animale, ai sensi della lett. 2bis, al comma 2, dell'art. 44 della L.R. 11/2004.

Il P.I. in riferimento ad analisi più approfondite e a maggior livello di definizione sul territorio comunale può individuare ulteriori elementi minori di degrado.

Il P.I., conseguentemente ad integrazioni di quanto già previsto dal P.A.T., può stabilire gli ambiti e le modalità in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

#### Prescrizioni e vincoli

Prima dell'adeguamento del P.I. alla presente disciplina, restano in vigore le norme del P.R.G. previgente. Non sono comunque ammessi ampliamenti se non per adeguamenti igienico sanitari imposti dalla vigente normativa.

Nei casi in cui la classificazione di opere incongrue/elemento di degrado sia stata posta su allevamenti zootecnici, sono comunque sempre consentiti gli interventi che si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere animale, ai sensi della lett. 2bis, comma 2, art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i..

Ai fini della procedura V.A.S. gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla D.G.R. 1717 del 03.10.2013.

#### **ART. 90 ZONA A VERDE PRIVATO**

1. Trattasi di parchi, giardini (V.P.P.) o di spazi a colture ortive (V.P.O.) di cui interessa la conservazione o di fabbricati (V.P.F.) di particolare pregio.
2. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
3. Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale precostituita.
4. Quando trattasi di fabbricati per essi è ammesso il restauro, il risanamento e la manutenzione straordinaria.  
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 30 mc. ed a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici.
5. Quando trattasi di ambiti su cui sono realizzati vivai di floricoltura le essenze arboree potranno avere il normale avvicendamento dovuto alla loro commercializzazione.
6. Per i fabbricati esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'art. 31 della legge n° 457/78.

#### **ART. 91 AMBITI DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO – ART. 6 L.R. 11/2004**

Gli ambiti di accordo, tra soggetti pubblici e privati, sottoscritti e deliberati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, sono finalizzati ad un prevalente interesse pubblico anche attraverso interventi di trasformazione/riqualificazione urbanistico-ambientale e credito edilizio nonché di compensazione secondo criteri perequativi omogenei assunti dall'Amministrazione Comunale con apposita Delibera di Giunta.

Ogni singolo accordo pubblico/privato costituisce parte integrante del P.I. e trova attuazione all'interno dell'ambito di riferimento individuato cartograficamente, nel rispetto del contenuto dell'accordo, approvato e sottoscritto, e di quanto dettagliato nelle apposite "Schede accordo" raccolte in fascicolo esterno alle N.T.O..

La realizzazione degli interventi oggetto di accordo è sempre subordinata al rispetto di:

- parametri dimensionali e prescrizioni riportate in "Scheda accordo";
- linee guida prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale;
- una omogenea relazione alle caratteristiche insediative tipiche dei luoghi, dei contesti e dei fabbricati esistenti per uso di tipologie, caratteri formali, materiali e finiture;
- una sistemazione dell'area pertinenziale all'edificato previsto con spazi a parcheggio e a verde con impiego di pavimentazioni drenanti e piantumazioni autoctone;
- una compensazione ambientale per interventi di cui agli artt. 53 e 112 delle N.T.O.;



- osservanza normativa P.A.Q.E.;
- prescrizioni per la mitigazione e la compensazione idraulica contenuta nella V.C.I.;
- prescrizioni V.A.S. e V.INC.A.;
- prescrizioni geologico/geotecniche;
- autorizzazioni/prescrizioni di Enti/ uffici interessati (autorizzazioni paesaggistiche, forestali, idrauliche, autorizzazioni di Enti/ uffici preposti alle fasce di rispetto individuate, nulla osta Soprintendenza Archeologica, ecc);
- verifiche sugli elementi generatori di vincoli/ invarianti/ fragilità indicati in cartografia di P.I. sui contesti di "scheda accordo" e contermini;

#### ACCORDI RELATIVI AL PRIMO P.I.

Gli Accordi relativi al Primo P.I. sono i seguenti:

\* **proponenti di accordi tra quelli adottati con DCC n. 24 del 18.04.2019 che hanno ritenuto di non proseguire l'iter autorizzativo**

<b>RIF. ELABORATO 12 – FASCICOLO SCHEDE ACCORDI ART. 6 LR 11/2004</b>	
Accordo n. 2	Faccioli Stefano
Accordo n. 3	Vantini Gianfranco e Roberto
<del>Accordo n. 4</del>	<del>Faccioli Alberto</del>
Accordo n. 6	Carlini Giannantonio e Guerra Paolina
Accordo n. 7-8	Aldighetti Franco e Pietro
Accordo n. 14	Supergir di Aldegheri Giovanna
Accordo n. 16-17	Mazzi Elisa Maria, Letizia - Rueger Bernard, J.M. Michel Faccincani Riccardo e Lucio - Righetti Nicola
Accordo n. 18	Ambrosi Lucia, Maristella, Mariano
Accordo n. 19	Mion Stefano
Accordo n. 21	Gamba Alberto
Accordo n. 24	Lavagnoli Cristiano
Accordo n. 26	IMTEC S.R.L.
Accordo n. 29	Coppo Paolo - Marsilli Gianni
Accordo n. 36	Molinarelli Daniele, Rinaldi e Giampietro
Accordo n. 38	Tomelleri Mario
Accordo n. 39	Bettelini Dina
Accordo n. 43	Manzati Andrea - Manzati Valeria
Accordo n. 56	Lavarini Michele e Talaschi Claudia
Accordo n. 57	Bianchi Massimo
<del>Accordo n. 60</del>	<del>CABIA S.R.L.</del>
Accordo n. 61	Tacconi Raffaele
Accordo n. 62	Schiera Francesco Paolo
Accordo n. 70	Erbisti Ezio, Serena, Andrea, Lorenzo
Accordo n. 76	METROPLASTIK di Di Nicola Luigi
Accordo n. 78	Mazzi Paolo, Marco, Maria Pia e Maria Chiara
Accordo n. 79	Vanzo Lianna, Giuseppe, Mara, Roberto e Sergio
Accordo n. 82	CANGRANDE S.R.L
Accordo n. 83	Villa Eire S.r.l. - Lonardi Giovanni
<del>Accordo n. 87</del>	<del>Frapporti Silvana e Renza</del>
Accordo n. 94	Rudari Stefania
Accordo n. 97	Cordioli Elena
Accordo n. 98	Romaniello Margherita
<b>RIF. ELABORATO 12 bis – FASCICOLO SCHEDE ACCORDI ART. 6 LR 11/2004</b>	
Accordo n. 30	Olivieri Anna Maria
Accordo n. 67	Girelli Lino
Accordo n. 88	Viktoria srl
<b>RIF. ELABORATO 12 ter – FASCICOLO SCHEDE ACCORDI ART. 6 LR 11/2004</b>	
Accordo n. 1	Falzi Tiziano

## **ART. 92 CONI VISUALI**

*Rif. Legislativo: artt. 13 e 41 LR 11/2004*

*Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità*

*Rif.: Art. 9.16 NT del PAT*

I coni visuali segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico (viabilità, percorsi ciclopeditoni, etc). Questa visuale significativa si deve tutelare e valorizzare quale contributo all'integrità e all'identità dei luoghi.

Il Piano recepisce dal PAT i principali coni visuali (TAV. AGR4 – Rete ecologica e altri temi ambientali) che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico (viabilità, piazze, percorsi ciclopeditoni, ecc.):

- via Bragati;
- Bellavista;
- via Casette;
- Corte Salvi;
- via Rosolotti.

Il P.I. nelle sue fasi operative successive integra le previsioni del P.A.T. con individuazione di ulteriori Coni visuali a tutela di vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico, dettando la normativa che disciplina specificamente i singoli contesti interessati in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali salvaguardando gli elementi di tutela e rimuovendo gli elementi detrattori.

Per i coni visuali sono previste le seguenti disposizioni di tutela:

- 1) è vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra i punti di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino negativamente la percezione;
- 2) fermo restando quanto disposto al punto precedente, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela, è assicurata mediante puntuale istruttoria che rappresentino a maggior livello di definizione la porzione da assoggettare alla tutela del cono visuale e che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite;
- 3) fermo restando quanto disposto al punto precedente, è consentito l'uso di tali aree come da norme di zona, purché non venga compromessa l'integrità della percezione degli aspetti del paesaggio, ormai consolidata nello spazio e nel tempo;
- 4) deve essere salvaguardato un cono visuale di almeno 200 mt di profondità e 200 mt di larghezza;
- 5) tutti gli interventi di trasformazione del suolo nelle aree interessate dai coni visuali dovranno essere autorizzati previa valutazione da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia con fotosimulazioni dello stato di progetto da confrontare con lo stato attuale, in maniera simile a quanto richiesto per le Relazioni Paesaggistiche;
- 6) Sono possibili interventi volti alla valorizzazione e potenziamento del ruolo ecologico degli ecosistemi anche mediante la realizzazione di quinte arboree-arbustive volte alla riqualificazione di porzioni di coni visuali degradati o di cui è accertata la necessità di riqualificazione.

## **ART. 93 ZONE DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE**

A recepimento delle relative disposizioni del P.A.T. e sue N.T., il P.I. conferma le zone di ammortizzazione e transizione (TAV. AGR4 – Rete ecologica e altri temi ambientali) quali elementi di mitigazione, separazione e/o filtro delle azioni di Piano o degli insediamenti. Tali aree hanno la finalità di ridisegnare il paesaggio riducendo gli impatti visivo/acustico e da polveri.

Il P.I. individua aree da destinare a rimboschimenti o piantumazioni con dimensioni calibrate in rapporto al consumo di nuovo suolo per sviluppo insediativo residenziale o agli interventi di riqualificazione e riconversione. In sostanza il P.I. stabilisce che ad ogni area di nuovo sviluppo

residenziale o riqualificazione e riconversione corrisponda un'adeguata percentuale di superficie da destinarsi ad area boscata di compensazione.

In riferimento ai criteri di sostenibilità individuati nel Rapporto Ambientale, in sede di P.I. la realizzazione di tali zone di ammortizzazione è legata all'arco di validità temporale del P.A.T.

Nel PI la realizzazione delle zone di ammortizzazione e transizione è finalizzata alla definizione di aree individuate ai margini delle zone produttive, dei nuclei consolidati o di filtro dei nuclei residenziali in ambito agricolo. Tali aree sono finalizzate:

- alla protezione delle aree urbane aventi funzioni residenziali delle aree con destinazione artigianale – produttiva;
- al potenziamento del verde;
- al disegno del margine urbano;
- alla riqualificazione e rinaturalizzazione delle aree verdi interstiziali e residuali rispetto alle trasformazioni;
- al collegamento e transizione verso l'area agricola esterna;
- alla dotazione di spazi verdi/servizi prossimi agli attuali nuclei consolidati;
- al mantenimento/rafforzamento di corridoi ecologici di transizione;
- alla dotazione di spazi per gli opportuni collegamenti idonei alla mobilità lenta.

Data la rilevanza delle aree di cui al presente articolo, in analogia con quanto previsto per gli elementi localizzati all'interno della rete ecologica di cui all'art. 53 il PI, l'attuazione delle zone di ammortizzazione e transizione, prevede idonee misure di mitigazione/compensazione visiva/acustica e atmosferica secondo la metodologia di compensazione della CO<sub>2</sub>. Tale metodologia prevede di compensare in parte la CO<sub>2</sub> emessa nella fase di gestione dell'insediamento con un'adeguata quantificazione di aree alberate (boschi, filari etc.). La metodologia prevede di procedere alla compensazione totale che consiste nella realizzazione di 1 m<sup>2</sup> di area arborea - arbustiva per 1 m<sup>2</sup> di area trasformata, ovvero edificata, costruita, secondo le modalità indicate nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, e da realizzarsi preferibilmente in loco.

In tali zone di ammortizzazione e transizione, al fine della loro realizzazione, potranno essere collocati parte delle quote standards a verde di pertinenza dei nuovi interventi.

Il PI stabilisce le seguenti modalità e tecniche per la realizzazione di tali zone

- prevede il mantenimento delle alberature d'alto fusto eventualmente esistenti, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, composti da specie tradizionali e disposti in rapporto agli insediamenti, alla tessitura dei fondi ed alle visuali;
- prevede che gli interventi di compensazione ambientale idonei a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, sia quantificati con metodi analitici, ad esempio attraverso il calcolo della biopotenzialità territoriale (BTC - Biological Territorial Capacity) che è un indicatore dello stato del metabolismo energetico dei sistemi vegetali e rappresenta la capacità di un ecosistema di conservare e massimizzare l'impiego dell'energia. Tale indice è in grado di individuare le evoluzioni/involuzioni del paesaggio, in relazione al grado di conservazione, recupero o trasformazione del mosaico ambientale;
- prevede l'attuazione degli interventi di mitigazione a mezzo di barriere vegetali e/o miste artificiali che dovranno essere predisposti in seguito alla valutazione puntuale dei parametri di inquinamento nella localizzazione dei nuovi insediamenti, mirando l'intervento alla compensazione/mitigazione;
- prevede una organizzazione di eventuali spazi privi di alberature, valutando la possibilità di un ampliamento delle "alberature e siepi" esistenti, mediante piantumazione di siepi, boschetti ecc. con le seguenti caratteristiche:
  - fasce vegetative, siepi fitte e boschetti, nelle zone di maggiore fragilità ambientale, in vicinanza di parchi, aree protette, ecc;
  - fasce vegetative, siepi fitte di connessione ecologica, nelle zone dove emergono i valori di dispositivi di filtro efficaci ed adeguati alla specifica situazione territoriale ed alle relative esigenze (fasce tampone boscate di adeguata profondità e correttamente

strutturate, barriere vegetali, ecc.); per la scelta delle specie vegetali, il P.I. promuove l'impiego di quelle autoctone, scelte tra quelle più rispondenti alle specifiche situazioni.

Pertanto il PI prevede che in sede di richiesta autorizzativa di nuovi ambiti di trasformazione il proponente dovrà presentare uno specifico elaborato che definisca l'entità e l'estensione delle porzioni di aree di ammortizzazione da realizzare con i seguenti contenuti tecnici:

1. Relazione tecnica

La relazione tecnica dovrà contenere la quantificazione ed in numero delle piante da inserire secondo la metodologia sopra esposta.

2. Tavola del progetto del verde

L'elaborato grafico dovrà presentare il progetto del verde e dovrà contenere necessariamente i seguenti elementi:

- a) i riferimenti catastali e le superfici delle proprietà fondiari complessive del proponente;
- b) l'individuazione in mappa e la quantificazione delle superfici che saranno dedicate a opere di compensazione
- c) il numero di piante suddivise per specie che saranno messe a dimora;
- d) uno schema del sesto d'impianto
- e) la densità media di impianto (n. piante/ettaro)

L'eventuale importo della monetizzazione per le mancate compensazioni dovrà essere versato all'amministrazione comunale al termine della procedura autorizzativa. L'amministrazione si impegnerà ad utilizzare i suddetti fondi esclusivamente per opere di compensazione/mitigazione ambientale, politiche di educazione ambientale, azioni per il miglioramento della qualità urbana e territoriale.

#### **ART. 94     AMBITO DI SALVAGUARDIA RURALE**

Il P.I. recepisce dal P.R.G. l'ambito di salvaguardia rurale (TAV. AGR5 – Territorio rurale) quali ambito con particolare connotazione morfologica-ambientale che, ai fini dell'integrità del territorio, della salvaguardia ambientale e della fruibilità dei siti, è sottoposto a particolare disciplina, tesa a consentire la fruibilità e godibilità degli spazi in esso contenuti.

Per tale ambito il PI:

1. garantisce la pubblica fruibilità e godibilità dell'insieme paesistico-naturalistico dell'intero ambito ferma restando la proprietà privata dei terreni e dei fondi agricoli, devono essere e a tal fine dovranno essere, a cura dei privati, riaperti e resi percorribili i tracciati rurali pubblici e/o di uso pubblico e/o demaniali che dovranno essere opportunamente segnalati dall'Amministrazione, mentre quest'ultima dovrà provvedere all'apertura di eventuali nuovi tracciati;
2. ammette esclusivamente le forme di visitazione e/o attraversamento pedonali, ciclabili ed equestri fatta esclusione per i residenti e per i transiti connessi alle attività agricole del territorio;
3. prevede ad ulteriore valorizzazione del territorio interessato dovranno essere previste quinte alberate di schermatura e/o scenografiche ed individuati idonei punti di sosta, ristoro ed osservazione direttamente connessi alla pubblica fruibilità dell'area e localizzati lungo i percorsi rurali;
4. non ammette la realizzazione di nuovi interventi edilizi secondo i disposti della LR 11/2004;
5. sono ammessi, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, cambi di destinazione d'uso per gli edifici non più funzionali all'attività agricola;
6. è inoltre ammessa la realizzazione di serre, purché costituite da strutture precarie e prive di strutture murarie fuori terra;
7. per gli edifici e le strutture esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di adeguamento igienico-sanitario e di ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione e

- ricostruzione così come definiti dall'art. 31 della legge 5 Agosto 1978 n° 457, purché nel rispetto delle tipologie formali e costruttive tipiche della locale edilizia rurale; gli interventi dovranno essere informati all'assoluto rispetto dei siti, prevedendo l'utilizzazione di materiali e tecniche costruttive conformi alle tradizioni locali e congrui alle peculiarità ambientali, nonché con la previsione di idonee soluzioni per la ricomposizione ambientale (quali schermature alberate, ecc.);
8. vieta gli interventi di scavo e di miglioria fondiaria, ad esclusione di quelli resi necessari da esigenze di pubblica utilità o connessi alla sistemazione idraulica del territorio;
    - gli interventi di miglioria fondiaria e i movimenti di terreno, anche se limitati ad ambiti interni a singole aziende agricole, se esulano dalla semplice aratura o comunque interessano uno strato di terreno di profondità superiore ai 50 cm. dalla superficie, sono soggetti a concessione;
    - in ogni caso le migliorie fondiarie sono ammesse solo se strettamente pertinenti all'attività agricola ed a condizione che non comportino alcun asporto di materiale per qualsiasi motivo e/o causa;
    - i muretti di sostegno sono ammessi solo sino ad un'altezza massima di cm. 80 e a condizione che siano realizzati in pietra locale di cava e/o di fiume;
    - tali muretti dovranno essere posizionati in modo da rispettare l'attuale morfologia del territorio valorizzandone le potenzialità produttive;
  9. prescrive la conservazione e la tutela di tutti gli elementi di rilievo ambientale, quali:
    - filari alberati, macchie arboree, siepi e vegetazione spontanea lungo il tracciato dei percorsi o a marcare le linee di confine tra i poderi;
    - percorsi di immersione nel territorio rurale, dei quali non devono essere modificati il tracciato, né la pavimentazione originaria;
  10. vieta di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi e le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, se non per particolari e motivate esigenze di pubblica utilità e/o fito-sanitarie;
    - successivamente all'abbattimento di piante ad alto fusto, sia isolate sia in filari, l'imprenditore deve procedere alla piantumazione, nell'ambito della stessa azienda, di altrettanti alberi, preferibilmente in filari disposti lungo i confini, i percorsi o i fossi o in piccole macchie boschive.
    - sono ammessi lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante.
    - è ammesso modificare il tipo di coltura praticata;
  11. prescrive la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamenti diffusi;
  12. consente la sistemazione e la razionalizzazione della viabilità esistente, nonché l'apertura di nuovi percorsi, purché a servizio dell'attività agricola che dovranno essere realizzati nel rispetto della particella fondiaria attuale, con sezione di larghezza non superiore a ml. 2,50 e con fondo sterrato;
    - non è ammessa in nessun caso la pavimentazione, con qualsiasi materiale, dei percorsi campestri attuali e di quelli da realizzare ex novo;
    - è consentita la realizzazione dei percorsi pedonali-ciclabili indicati nelle tavole di P.I. secondo quanto previsto dalla presente normativa di attuazione;
  13. vieta in tutto l'ambito l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli inerenti il percorso attrezzato, i punti di osservazione, i punti di sosta e ristoro nonché quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche o private di assistenza stradale;
    - tali insegne, che dovranno avere modeste dimensioni, dovranno essere posizionate esclusivamente lungo i tracciati dei percorsi e dovranno essere realizzate in legno, con scritte e figure in colori tenui;
  14. ammette l'attività agrituristica, a condizione che siano utilizzate strutture edilizie già esistenti, adattate anche con interventi di ristrutturazione e senza alcun aumento di volume.

#### **ART. 94.1 AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE**

A recepimento delle N.T.A. del P.R.G.:

- fino all'approvazione di un Piano di Valorizzazione Ambientale, al di fuori delle Zone Omogenee A, B, C1, C2, D, F, valgono le seguenti Norme specifiche di tutela:

- 1) è fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro-silvo pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito sanitarie; è consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti;
- 2) sono vietate nuove costruzioni;
- 3) sono ammessi, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, cambi di destinazione d'uso per gli edifici non più funzionali all'attività agricola;
- 4) sono consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ai sensi del D.P.R. 380/2001;
- 5) vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne;
- 6) nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della legge 1497/39 come integrata dalla legge 431/85 è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche o private di assistenza stradale;  
*tali insegne, che dovranno avere modeste dimensioni, dovranno essere posizionate esclusivamente lungo i tracciati dei percorsi e dovranno essere realizzate in legno, con scritte e figure in colori tenui; sono consentite modifiche alle vigenti previsioni urbanistiche con l'approvazione di un Piano di Valorizzazione Ambientale.*
- 7) *Per gli interventi da effettuarsi nelle zone individuate con bandierine, oltre che con il relativo retino di zona, che sono caratterizzate:*
  - a) Per le aree situate a Sud e ad Est del Capoluogo: da debole acclività e dalla presenza di materiali di copertura fini argillosi spesso in condizione di saturazione;
  - b) Per le aree situate in località Guastalla: ricadente su terreni argilloso torbosi saturi e soggetti a difficoltà di drenaggio;

ogni progetto dovrà essere corredato da una relazione geologica contenente una attenta e puntuale valutazione finalizzata alla determinazione dei parametri geotecnici e geoidrologici dei terreni di fondazione e alla definizione degli interventi correttivi e di bonifica che si dovessero rendere necessari (drenaggi, colmate, opere di sostegno, tipologie, fondazioni particolari ecc.).

#### **ART. 95 PARCO COMMERCIALE**

A recepimento delle relative disposizioni del P.R.G. e sue N.T.A., il P.I. individua tale ambito per il quale va fatto riferimento ai contenuti dell'apposita Variante n. 24 al P.R.G. "Parco Commerciale".

#### **ART. 96 OBBLIGO DI P.U.A.**

Nelle zone di espansione individuate nelle tavole di P.I. è fatto obbligo di P.U.A. da redigersi ai sensi dell'art. 7 delle presenti N.T.O..

#### **ART. 97 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CONVENZIONATO**

Nelle zone interessate da strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati vanno rispettati gli indici stereometrici di cui alle convenzioni urbanistiche stipulate.

#### **ART. 98 PERCORSI ATTREZZATI, CICLABILI E PEDONALI**

A recepimento delle relative disposizioni del P.A.T. e sue N.T., e delle previsioni del P.R.G., il P.I. individua la rete di percorsi ciclo-pedonali, esistenti e/o programmati, per la visitazione del territorio aperto al fine di una sua maggior godibilità e fruibilità, ad integrazione con il sistema delle aree a verde e servizi.

Fermo restando che:

1. i percorsi individuati nelle tavole di P.I. hanno carattere naturalistico-ambientale, la cui realizzazione rientra nel generale obiettivo della riqualificazione e valorizzazione del territorio comunale;
2. nei tratti in cui tali percorsi attrezzati corrono parallelamente al tracciato di altre strade, la pista ciclabile ed il percorso pedonale dovranno essere posizionati e mantenuti nettamente separati

dalla strada destinata 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;

3. nelle zone a servizi attestare lungo il percorso attrezzato sia in corrispondenza delle testate sia nel tratto intermedio, debbono essere realizzate apposite attrezzature funzionali alla fruibilità del percorso, quali parcheggi, spazi attrezzati per la sosta e il ristoro, ecc..;
4. la pista ciclabile dovrà essere realizzata secondo quanto previsto dalla L.R. 30/12/91, n° 39, e dal D.G.R. 27/12/1991, n° 8018. (vedi anche schema riportato nelle specifiche di valenza ambientale).

Il P.I., con successive Varianti:

- dovrà integrare tali percorsi, esistenti e/o programmati, oltreché la rete autoveicolare offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone (sicurezza, autonomia, qualità del vivere e dell'abitare, eliminazione delle barriere architettoniche) anche al fine di orientare la domanda di mobilità verso comportamenti sostenibili e corretti dal punto di vista ambientale;
- dovrà definire la rete dei percorsi per la mobilità alternativa facendo in modo che tali tracciati, ove necessario, corrano in sede protetta e seguano, ove possibile, percorsi già esistenti;
- dovrà favorire le operazioni di costruzione e manutenzione dei tracciati prescrivendo le modalità di realizzazione degli eventi.

#### **ART. 99 SIMBOLOGIA PUNTUALE PER ATTUAZIONE INTERVENTI**

La realizzazione degli interventi indicati nelle tav. di P.I. con apposita simbologia puntuale sono subordinati alle prescrizioni riportate nelle rispettive norme di zona interessate.

## **TITOLO VI – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

### **ART. 100 PEREQUAZIONE URBANISTICA**

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

Il P.I. mira al raggiungimento di tale obiettivo dando attuazione alla perequazione urbanistica attraverso atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, art. 6 L.R. 11/2004, che si traducono nella redazione e realizzazione di interventi diretti disciplinati da apposita scheda norma o di P.U.A., eventualmente anche per comparti attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.

L'intervento diretto con apposita scheda norma e il P.U.A. perequato:

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

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

La formulazione delle proposte, di cui al punto precedente, deve soddisfare gli indirizzi generali ed i criteri per gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, assunti dal Comune con specifico atto deliberativo.

La Giunta Comunale, con specifico atto d'indirizzo, stabilisce criteri stabili e non discriminanti per la determinazione della convenienza pubblica, legata al tipo di intervento e alle caratteristiche dello stesso.

### **ART. 101 CREDITO EDILIZIO**

Il credito edilizio è il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito:

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

Le opere e gli interventi che determinano il credito edilizio sono individuati nell'ambito del P.A.T. per i tematismi di cui alle norme del P.A.T. stesso. Il P.I. può individuare ulteriori opere ed interventi che determinano il credito edilizio, oltre a quelli già individuati dal P.A.T.

Il P.I. disciplina gli interventi di cui al sopracitato primo comma ed individua gli ambiti in cui il credito edilizio si sviluppa, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere, ai sensi dell'art. 36, comma 4 della L.R. 11/2004.

Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:



- ambiti specifici preposti per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuati dal P.I., e caratterizzati da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
- le aree di trasformazione soggette a perequazione.

Il credito edilizio non è riconosciuto per le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi; sono fatti salvi i casi in cui tali opere sono state oggetto di sanatoria secondo la normativa vigente.

Il credito edilizio si concretizza nel P.I. ad opera del soggetto avente titolo nel rispetto delle presenti norme e della normativa vigente, del dimensionamento previsto dal P.A.T. per ogni A.T.O., senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'utilizzo del credito è ammesso con intervento edilizio diretto per interventi con volume non superiore a 2.000 mc. o comunque riguardanti aree non superiori a 5.000 mq.; interventi con volume e/o superficie areale maggiore sono subordinati a P.U.A.

L'attuazione del credito edilizio è in ogni caso soggetto alla verifica degli standards urbanistici e deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, o l'integrazione/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 sviluppare il credito edilizio in una sola area, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal P.I. a tale scopo.

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

Il credito edilizio è certificato da specifico provvedimento amministrativo (D.C.C., D.G.C., determinazione del Responsabile del Procedimento).

Il credito edilizio è annotato nel Registro dei crediti edilizi ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della L.R. 11/2004 a cura del Responsabile del Procedimento, individuando la quantità volumetrica esistente alla data dell'iscrizione. Alla registrazione il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere una polizza fidejussoria per la demolizione dell'opera.

Il Registro dei crediti edilizi costituisce parte integrante del P.I. in riferimento all'art. 17 della L.R. 11/2004.

## **ART. 102 COMPENSAZIONE URBANISTICA**

### Definizione

La compensazione urbanistica consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

### Criteri e modalità di applicazione

L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del P.I. secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio di cui all'articolo precedente.

Per la compensazione urbanistica trovano applicazione le procedure previste dall'art. 37 della L.R. 11/2004.

## **ART. 103 SOSTENIBILITÀ EDILIZIA E REGOLAMENTO ENERGETICO -**

### **DISPOSIZIONI PER L'EDILIZIA ECO-SOSTENIBILE ED IL RISPARMIO DELLA RISORSA IDRICA**

Il Comune promuove lo sviluppo nel territorio comunale e definisce i requisiti della sostenibilità ambientale per il settore abitativo (con uso di tecniche costruttive riferite alla bioarchitettura), per il contenimento del consumo energetico ed il risparmio della risorsa idrica e per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile.

Le norme del presente articolo sono integrative al regolamento edilizio.

#### **1) Piani attuativi:**

La valutazione energetica (norma cogente): per la documentazione tecnica prescritta dall'articolo 19 co. 2 della LR n. 11/2004, da produrre con la richiesta di approvazione di strumenti attuativi comunque denominati, in relazione alla loro collocazione d'ambito e dimensione può essere richiesta una integrazione costituita da:

- una analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito, viabilità, aspetti storico-tipologici;
- una relazione di fattibilità relativa al possibile ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
- una relazione contenente le prescrizioni sulla progettazione dell'involucro edilizio, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento.

I planivolumetrici dovranno attenersi ai principi di orientamento per favorire le migliori condizioni di soleggiamento e quindi il risparmio energetico.

L'impianto insediativo previsto dal piano attuativo dovrà essere valutato anche in riferimento al suo corretto inserimento nel contesto ambientale, pertanto dovrà essere garantito un contenuto impatto nel territorio circostante.

#### **2) Certificazione ambientale:**

- al fine di incentivare l'architettura eco-sostenibile degli edifici è consigliato l'ottenimento della certificazione ambientale rilasciata da organismi pubblici o privati riconosciuti, di indiscussa autorevolezza scientifica e consolidata capacità e professionalità (per esempio SB100, protocollo ITACA, LEED, etc.).

#### **3) Materiali ecosostenibili:**

- per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

#### **4) Razionalizzazione dell'utilizzo della risorsa acqua e recupero acque piovane:**

- al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, vanno adottati dispositivi per la regolazione del flusso di acqua delle cassette di scarico dei servizi igienici. Le cassette saranno dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua. Per gli edifici esistenti tale disposizione va applicata nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario;
- nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche legate ad attività produttiva, vanno utilizzate le acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziali, la pulizia dei cortili, ecc. Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde e/o cortile superiore a 100 mq., saranno dotati di una idonea cisterna per la raccolta di acque meteoriche, da dimensionare e utilizzare secondo la normativa vigente in materia;
- nel caso di piani attuativi di nuove aree a destinazione commerciale, artigianale ed industriale saranno adottate reti di distribuzione delle acque non potabili con serbatoi di accumulo;
- andranno inoltre previste vasche per uso antincendio consorziate;
- al fine di favorire la realizzazione di una unica centrale tecnologica a servizio dell'intero piano attuativo, la realizzazione del relativo vano tecnico necessario è consentita in deroga ai parametri edificatori di zona.

### **5) Centri Storici:**

- per un corretto inserimento ambientale delle soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico (pannelli solari termici, pannelli fotovoltaici, microeolico, ecc.), nei centri storici dovranno essere approntate valutazioni specifiche caso per caso.

### **6) Criteri del buon costruire e di efficienza energetica degli impianti:**

Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio, consolidato e di nuova costruzione dovranno considerare i seguenti criteri:

- prestazioni dell'involucro (orientamento dell'edificio, protezione dal sole, inerzia termica, isolamento termico, indice di prestazione energetica edificio);
- efficienza energetica degli impianti (ventilazione meccanica, impianti centralizzati di produzione di calore, sistemi di produzione ad alto rendimento, contabilizzazione energetica, regolazione locale temperatura dell'aria, sistemi a bassa temperatura, efficienza illuminazione artificiale, efficienza elettrodomestici);
- fonti energetiche rinnovabili (produzione energetica con impianti solari termici, solare fotovoltaico, sistemi solari passivi, impianti a biomassa, geotermia, eolico);
- in caso di nuova costruzione o ristrutturazione di edifici pubblici, privati a destinazione direzionale, nonché nelle parti comuni degli edifici con altre destinazioni, è previsto l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza e da sensori di illuminazione naturale;
- nelle aree esterne sia private sia pubbliche di edifici di nuova costruzione o interessati da ristrutturazione, i corpi illuminanti devono avere il flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni, fatte salve le eccezioni già previste dalle norme di livello superiore in materia;
- le linee di pubblica illuminazione a servizio di strade e parcheggi di nuova realizzazione o interessate da ristrutturazione saranno dotate di regolatori di flusso.

### **7) Mitigazione idraulica**

In tutto il territorio comunale si applicano le seguenti norme di salvaguardia e mitigazione idraulica:

- a) le superfici pavimentate diverse dai piazzali pertinenziali degli insediamenti produttivi prive di costruzioni sottostanti dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento;
- b) le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scolli, al fine di ritardarne la velocità di deflusso;
- c) le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 113 del D. Lgs. 152/06, per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione;
- d) le canalizzazioni e tutte le opere di drenaggio devono essere dimensionate utilizzando un tempo di ritorno ed un tempo di pioggia critico adeguato all'opera stessa ed al bacino, secondo quanto riportato nella normativa vigente (D.G.R. 3637/2002 e 1322/2006);
- e) in caso di nuove lottizzazioni, prevedere dei volumi di invaso (con un volume minimo determinato dalla normativa vigente e comunque concordato con i consorzi/enti competenti) per la raccolta delle acque piovane (bacino di laminazione) per evitare di sovraccaricare la rete superficiale di scolo con i maggiori picchi di piena dovuti alla ridotta permeabilità del suolo;
- f) nella rete di smaltimento delle acque prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi grandi diametri;
- g) le tubazioni in cls o c.a. a servizio dei sistemi di collettamento delle acque, nel caso in cui presentino pendenze inferiori allo 0.50%, dovranno essere obbligatoriamente posate su letto in calcestruzzo armato di idonea rigidità per evitare cedimenti delle stesse;
- h) valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante;

- i) mantenimento, per i fossati, scoli esistenti, dei profili naturali del terreno evitando l'occlusione, l'impermeabilizzazione del fondo e delle loro sponde, preservando le dimensioni di ampia sicurezza e il relativo corredo di alberature e siepi;
- j) divieto di tombamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza; in caso di tombinamento occorrerà provvedere alla ricostruzione planoaltimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti.

Devono essere comunque rispettate le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica e le disposizioni date per i singoli A.T.O.

Il PI inoltre nella realizzazione degli interventi in prossimità di corsi d'acqua, individua specifiche azioni volte alla conservazione e valorizzazione e riqualificazione fluviale.

La riqualificazione fluviale è un insieme integrato e sinergico di azioni e tecniche con l'obiettivo di migliorare lo stato ecologico dei corsi d'acqua.

- Azioni per migliorare la qualità chimico fisica dell'acqua
- Azioni per migliorare la qualità idromorfologica
- Azioni per migliorare la qualità biologica

#### Azioni per migliorare la qualità chimico fisica dell'acqua:

- La verifica della sostenibilità del carico urbanistico previsto rispetto alla capacità dell'impianto fognario e di quello di depurazione, eventualmente prevedendo le necessarie modifiche ed integrazioni da attuare contestualmente alle nuove previsioni;
- l'individuazione delle attività civili ed industriali esistenti non collegate alla rete fognaria e quelle per le quali è previsto l'allacciamento, definendo, ove sia possibile, l'obbligo e le modalità di allacciamento;
- individuazione contestualmente alle reti separate strutture e soluzioni di accumulo e depurazione delle acque di prima pioggia con immissione in fognatura nera, valutando, in funzione della capacità del corpo idrico ricevente, la necessità di laminazione delle portate meteoriche di piena allo scopo di determinare il minimo incremento possibile alle portate fluviali;
- recupero della capacità autodepurativa dei corsi d'acqua: in fiumi e canali con maggiore naturalità (poco artificializzati, diversificati morfologicamente, con sponde vegetate..) i vari cicli biogeochimici che presiedono alla trasformazione delle sostanze "funzionano" generalmente meglio e questo porta ad avere, come effetto finale, una maggiore capacità di trasformazione di sostanze immesse e quindi una maggiore capacità cosiddetta autodepurativa. La riqualificazione idromorfologica può essere quindi una tecnica di miglioramento della qualità delle acque;
- recupero della capacità autodepurativa del territorio: analogamente a quanto appena affermato anche un territorio con maggiore naturalità può favorire la trasformazione di sostanze dirette ai corpi idrici; si pensi ad esempio al ruolo delle fasce tampone per il trattamento dei carichi diffusi;
- favorire, in alcuni contesti, la depurazione decentralizzata: molti ambiti territoriali, per caratteristiche o per tipologia di corsi d'acqua accettori non si prestano a politiche di collettamento e trattamento centralizzato dei reflui; in questi casi va favorita la depurazione in loco, meglio se ricorrendo a tecniche di depurazione naturale (ad esempio impianti di fitodepurazione), che presentano alcuni grandi vantaggi fra cui, in particolare, la necessità di una gestione minima e non specializzata e una maggiore tolleranza alle variazioni di carico;
- attuare politiche di risparmio idrico: per non mettere i nostri fiumi letteralmente "a secco" è prioritario ridurre i consumi idrici, sia in agricoltura, con scelte colturali idonei, riutilizzo di acque depurate a fini irrigui, scelta di idonee modalità di irrigazione ecc., sia nelle nostre città, con l'adozione di soluzioni a basso consumo nei nostri rubinetti, docce e lavatrici, la raccolta di acque pluviali, la separazione delle acque grigie dalle nere, ecc
- individuazione delle potenziali aree di rimboschimento mediante specie arboree autoctone, atte a attuare una funzione di "filtro" e di protezione del corso d'acqua;

### Azioni per migliorare la qualità idromorfologica

Le azioni volte al miglioramento della qualità idromorfologica sono sostanzialmente incentrate alla massima riduzione dell'artificializzazione dei sistemi fluviali. Le principali linee di azione si traducono in:

- ridare spazio ai fiumi allargando le sezioni disponibili attraverso l'arretramento/rimozione di argini/difese non utili, l'abbassamento e riconnessione di aree golenali rialzate, la riattivazione/ampliamento della piana inondabile;
- garantire un regime idrologico più naturale con adeguate scelte di gestione degli invasi, risparmio idrico

### Azioni per migliorare la qualità biologica

In aggiunta alle azioni di miglioramento della qualità dell'acqua e della qualità idromorfologica, che agiscono positivamente anche sulla qualità biologica, si aggiungono alcune specifiche azioni di riqualificazione quali:

- interventi di ricostruzione di habitat là dove non si riescano a creare le condizioni per una loro naturale rigenerazione;
- interventi di reintroduzione di specie: rimboschimenti, ripopolamenti.  
interventi diretti per il contenimento di specie invasive che possono riguardare sia la vegetazione (tagli selettivi...) sia la fauna ittica (campagne di abbattimento mirate...);

## **8) Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima**

Al fine di mitigare l'effetto dell'urbanizzazione e rendere meno evidente il limite fra il contesto urbano e il sistema ambientale circostante nei diversi nuclei urbani il Comune prevede:

- a) impianto e mantenimento di siepi, filari arborati e nuclei di vegetazione lungo il contorno degli edifici e al fianco delle strade urbane con utilizzo di specie arboreo-arbustive autoctone al fine di conferire alle tipologie vegetazionali presenti al loro interno un carattere ecologico funzionale;
- b) predisposizione di interventi di riqualificazione naturalistica in ambito urbano in grado di assolvere ad un ruolo potenziale di incremento della connettività con gli altri sistemi del verde esterni al sistema urbano;
- c) per la progettazione delle aree previste in trasformazione (aree di espansione, aree dismesse o defunzionalizzate da recuperare) valuta l'opportunità di sviluppare i seguenti indirizzi finalizzati a ridurre gli impatti generati dalla presenza di nuove infrastrutture:
  - garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici;
  - limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
  - garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili;
  - verificare e attuare tutti gli interventi idonei a ridurre l'effetto noto come "isola di calore" dato da: la concentrazione di usi energetici (trasporti, produzione di calore), l'uso di materiali di finitura delle superfici con caratteristiche termofisiche sfavorevoli, la scarsa presenza di vegetazione;
  - considerare il verde, anche in ambiti collinari, non soltanto come valore decorativo ma progettarlo e quantificarlo in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione ed inoltre consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

## **9) Progettazione sostenibile per il riequilibrio bioclimatico**

L'obiettivo di migliorare la sostenibilità ambientale della città passa attraverso una maggiore efficienza degli edifici residenziali e produttivi, ma anche attraverso una progettazione e gestione mirata di tutte le superfici non edificate.

In sede di presentazione dei progetti edilizi, dovrà essere predisposto uno specifico elaborato.

Il progetto deve pertanto:

- integrare il linguaggio architettonico e urbanistico con le tecnologie più avanzate per il contenimento dei consumi energetici
- adottare sistemi passivi per il risparmio, tecnologie innovative per l'efficienza e fonti rinnovabili per la produzione;
- garantire salubrità e benessere attraverso l'applicazione dei principi della bio-climatica.
- essere volto al dimensionamento dei seguenti indicatori di valutazione:
  - Superfici basso emissive (superfici fredde: termoregolazione, evapotraspirazione, ombreggiamento, ..)
  - Superfici verdi (parco, coperture verdi, giardini, verde attrezzato, ...),
  - Superfici d'acqua (lago, fiume, piscine, vasche, fontane, ...)
  - Uso di tecnologie passive per il risparmio energetico (Ventilazione, Inerzia termica, Corretto orientamento delle superfici opache e trasparenti....)
  - Uso delle tecnologie attive di produzione d'energia (Solare, Biomassa....)
  - Impianti specifici per l'energia pulita (acqua, elettricità riscaldamento)
  - Impianti elettrici efficienti (Classe A ), impianti di riscaldamento/raffrescamento efficienti e dimensionati correttamente,
  - Impianti di risparmio idrico
  - Grado di attenzione al comfort (Controllo igrometrico, Controllo acustico, Controllo illuminotecnico)

#### **10) Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti**

Nella progettazione dei nuovi assi viari o nella riqualificazione di assi viari esistenti il Comune adotta misure atte a promuovere:

- a) l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e adeguare i tracciati al naturale andamento del terreno ed evitando possibilmente viadotti e rilevati;
- b) la previsione di attraversamenti sicuri (tombini, sovrappassi) per la fauna vertebrata;
- c) per la realizzazione dei sottofondi, delle pavimentazioni in strade sterrate extraurbane, a riduzione della polverosità, rumorosità e manutenzione, l'impiego di materiali durevoli, quando possibile di recupero garantendo il drenaggio verticale e laterale dell'acqua piovana;
- d) in sede di analisi specifiche se si rileva che negli agglomerati e nelle zone sussiste il superamento ovvero il rischio di superamento del valore limite giornaliero per le polveri PM10, il Comune promuove misure di limitazione della circolazione per determinate categorie di veicoli. Tali misure possono essere modulate sulla base delle previsioni di miglioramento o peggioramento dello stato della qualità dell'aria;
- e) introdurre elementi naturali/artificiali con funzione di barriera ai flussi d'aria trasportanti sostanze inquinanti;
- f) prevedere adeguate aree di sosta e di parcheggio, con relative misure di riduzione della velocità;
- g) prevedere la massima estensione delle zone pedonali e ciclabili, queste ultime in sede propria;
- h) mantenere una distanza di sicurezza tra le sedi viarie interne all'insediamento, o perimetrali, e le aree destinate ad usi ricreativi.

#### **11) Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa**

Il Comune integrerà il regolamento edilizio con disposizioni concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna prevedendo anche ordinanze di spegnimento dei fari fissi e rotanti rivolti verso il cielo; anche i privati, sono tenuti al rispetto di quanto previsto dalla L.R. n. 17

del 07.08.2009 – Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso.

Il Comune, nella progettazione o nella riqualificazione degli impianti d'illuminazione pubblica adotta misure atte a diminuire l'impatto luminoso, anche a favore di un risparmio energetico, al fine di ridurre l'attuale consumo comunale così come rilevato in sede di Rapporto Ambientale e dovranno rispettare tipologia di proiettori, assetto, direzione ed intensità tali da non alterare le comunità faunistiche del sistema Natura 2000.

Il Comune, ai sensi della L.R. 22/97, provvederà alla predisposizione di un apposito Piano Comunale dell'illuminazione Pubblica, a integrazione del Piano Regolatore Comunale, che persegue i seguenti obiettivi:

- a) sicurezza del traffico veicolare e delle persone;
- b) riduzione dell'inquinamento luminoso;
- c) risparmio energetico;
- d) miglioramento della qualità della vita e della condizione di fruizione dei centri urbani e dei beni ambientali, monumentali e architettonici;
- e) ottimizzazione dei costi di esercizio e manutenzione;
- f) individuazione delle situazioni incongrue, anche riferite ad impianti e installazioni private, di fini di un loro adeguamento;
- g) per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto al di fuori dei suddetti impianti;
- h) fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre;
- i) è fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria;
- j) l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4.500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio;
- k) è vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste;
- l) tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia devono rispettare questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica);
- m) è vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdano la loro luce verso l'alto.

## **12) Mitigazione per le acque reflue di scarico**

Il Comune incentiva l'applicazione di specifiche misure tali da:

- a) realizzare unità paranaturali, interposte tra gli impianti di depurazione e i corpi idrici ricettori o inserendo sistemi di fitodepurazione come trattamenti terziari;
- b) nella progettazione o nella riqualificazione dei sistemi di scarico di acque domestiche su suolo, in condizioni di assenza di rischio di contaminazione della falda, favorire la subdispersione a goccia, la subirrigazione, la filtrazione lenta intermittente in letto di sabbia e, in climi caldi, i vassoi fitoassorbenti, con l'accortezza di evitare stagnazione delle acque ed impaludamento del terreno, la fitodepurazione;
- c) in relazione all'incremento di popolazione nelle diverse A.T.O. prevede il potenziamento dei sistemi di depurazione esistenti andando a privilegiare preferibilmente sistemi a basso consumo energetico come la fitodepurazione a flusso orizzontale;
- d) per gli insediamenti civili ed agroindustriali non collettati, prescrivono la realizzazione di idonei impianti di trattamento dei reflui in conformità alla vigente normativa nazionale D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e per quanto di competenza regionale al Piano Regionale di Risanamento delle Acque e successivamente a seguito di approvazione al Piano Regionale di Tutela delle Acque.

## **13) Miglioramento della qualità urbana – riqualificazione della rete fognaria - acque bianche miste**

Il PI persegue le scelte strategiche e delle progettualità già individuate nello strumento urbanistico generale del PAT e negli altri strumenti di programmazione per la rigenerazione e sostenibilità del territorio. Il PI prevede che tutti gli interventi debbano essere finalizzati allo sviluppo qualitativo e sostenibile del territorio, limitando l'espansione edilizia della città e incentivando il più possibile gli interventi di rigenerazione urbana ed ambientale nel segno dell'innovazione e della riqualificazione. Il PI a tale proposito prevede che durante la fase di progettazione di ogni singolo intervento si debbano tenere in considerazione in particolare i seguenti aspetti:

#### **14) Sistema infrastrutturale:**

- **Accessi**  
Gli accessi e le connessioni con la viabilità esistente sono ridotti al minimo. Il disegno della nuova viabilità si appoggia in maniera razionalizzata sui tracciati preesistenti, sull'orientamento del parcellare agricolo e degli altri segni storici. Sono introdotti in essi elementi vegetali, integrati con gli esistenti, al fine di garantire continuità percettiva.
- **Ciclopeditoneale**  
Il sistema di percorsi ciclabili e ciclo-pedonali si sviluppa in contiguità, anche se in modo indipendente, rispetto alla viabilità veicolare, collegandosi in maniera fitta e puntuale ai percorsi preesistenti. Nel nuovo insediamento è previsto uno spazio per la collocazione di biciclette.
- **Pedonale**  
Gli spazi pedonali prevedono più cortine lineari percorribili, al fine di consentire un collegamento all'interno dell'intervento tra spazio pubblico e privato, la continuità del sistema ecologico e la fruibilità sociale.
- **Parcheggi**  
Le aree dedicate sono progettate con l'obiettivo di garantire sia la rete a valenza ambientale sia l'ombreggiamento agli spazi di sosta, per ridurre le isole di calore.
- **Rumore:** valutazione di impatto acustico e previsione di clima acustico con particolare riferimento al contributo della viabilità;

#### **15) Sistema del verde urbano:**

- **Sistema del verde urbano**  
Le cortine lineari di collegamento, gli elementi areali e quelli puntuali sono messi in relazione ed allestiti con alberature ed arbusti. Il verde, posto in continuità con quello degli insediamenti limitrofi, favorisce un sinergico beneficio di regolazione microclimatica ed ambientale nel nuovo insediamento.
- **Mitigazione**  
Inserimento di fasce e cortine verdi lineari per garantire continuità e prolungare la rete a valenza ambientale degli spazi verdi all'interno del territorio edificato, mitigando al contempo il rumore, il vento e l'irraggiamento indesiderato.
- **Aree permeabili**  
Alto grado di permeabilità dei suoli, organizzando le differenti aree secondo schemi che consentano un efficace drenaggio delle acque meteoriche: utilizzo sia di stratigrafie verdi per aumentare la capacità drenante delle superfici sia di aree pavimentate drenanti, poggianti su sottofondi costituiti da elementi e materiali permeabili non cementizi.

#### **16) Sostenibilità insediativa:**

- **Recupero patrimonio edilizio esistente**  
L'articolazione del sistema insediativo si pone in rapporto al costruito esistente da riqualificare: in particolare, le azioni di sostenibilità ambientale diventano elementi guida che permettono l'integrazione tra il nuovo intervento e le preesistenze, allo scopo di ridurre le eventuali marginalità presenti nell'area.
- **Orientamento edifici**  
Al fine di massimizzare la percezione della radiazione solare, traendone vantaggio durante il periodo invernale, gli edifici dovranno essere orientati lungo la direzione Est-Ovest (asse elioterminico), con sviluppo di superfici vetrate a Sud e superfici piene a Nord.
- **Tetti verdi**  
La progettazione di tetti-giardino permette di aumentare isolamento e inerzia termica delle coperture, riducendo le superfici di immagazzinamento di energia termica: viene pertanto



diminuito il fenomeno delle isole di calore, apportando un vantaggio economico nella gestione energetica degli edifici e nella gestione globale delle aree insediative.

- **Pannelli fotovoltaici**  
Favorire all'interno dell'intervento di trasformazione l'impiego di impianti energetici fotovoltaici da posizionare in integrazione al sistema del costruito e in base all'apporto di irraggiamento solare. Con tale accorgimento si potrà perseguire una costante e crescente qualità ambientale e morfologica dell'insediamento in progetto.

#### **17) Sostenibilità delle reti:**

- **Rifiuti**  
Individuazione di uno spazio dedicato per la raccolta differenziata, facilmente accessibile dalla strada pubblica, e posizionato a distanza idonea dagli accessi pedonali e dal limite più esterno degli edifici confinanti (consigliabile è l'utilizzo di elementi di mitigazione e schermatura, quali siepi, pannelli e pensiline in legno).
- **Rete recupero e riciclo delle acque**  
Aree di raccolta e depurazione delle acque e relative reti di re-distribuzione da prevedere ed inserire all'interno dell'insediamento, in modo da perseguire un'efficace gestione delle acque secondo schemi idraulici locali autoalimentati (raccolta, trattamento e riutilizzo di acque meteoriche e di scarico).
- **acque nere: dimensionamento della rete**
- **Rete geotermica**  
Elemento fondamentale per una progettazione impiantistica sistematizzata dell'insediamento è l'inserimento capillare della rete di teleriscaldamento, che utilizza l'energia rinnovabile derivante dai fluidi geotermici.
- **illuminazione esterna con impianti che minimizzino consumi e dispersione verso l'alto (LED);**

#### **ART. 104 MISURE DI INCENTIVAZIONE ALLA SOSTENIBILITÀ EDILIZIA**

Fatti salvi i requisiti minimi di prestazione energetica di cui al presente articolo e alla normativa vigente in materia, a promozione della sostenibilità edilizia nel territorio, il Comune secondo apposito regolamento e secondo il "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", stabilisce eventuali incentivi da concedere in applicazione di appositi criteri operativi per beneficiare, oltre a sconti sugli oneri di urbanizzazione secondaria, anche di bonus volumetrici per gli interventi di maggior qualità.

Tali bonus volumetrici non sono applicabili agli edifici a destinazione produttiva o commerciale e a quelli ricadenti in zona "A".

#### **ART. 105 REGOLE PER IL BUON COSTRUIRE**

Le "regole per il buon costruire" costituiscono indicazioni utili per migliorare la qualità del territorio urbanizzato e rurale ogni qualvolta che si interviene su di esso.

Tali "regole" rappresentano quindi un riferimento per la qualità nei processi di trasformazione, modificazione e conservazione del territorio. Il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale inoltre costituisce sussidio operativo di supporto per i tecnici e l'Amministrazione che intende perseguire l'obiettivo della sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche

Le "regole per il buon costruire" riguardano:

1. gli edifici esistenti e le relative pertinenze;
  2. le aree di nuovo impianto;
  3. le aree agricole ed i relativi edifici.
- 
1. Riguardo agli **edifici esistenti e le relative pertinenze**, gli elementi di riferimento per la progettazione sono:
    - a) l'allineamento dei nuovi volumi con gli edifici vicini;
    - b) il rispetto delle caratteristiche dimensionali e formali, e degli eventuali allineamenti delle aperture, delle logge, etc., negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione;
    - c) la continuità dei percorsi e la percezione dello spazio pubblico, affidata anche agli elementi che su questi prospettano (muri di recinzione, alberature, etc.);

- d) la ricomposizione della copertura:
- nel caso dei fabbricati con copertura a falde regolari, la eventuale sopraelevazione o il rialzamento deve portare alla realizzazione di una copertura uguale a quella esistente;
  - nel caso di fabbricati con copertura irregolare, a più falde di diverso orientamento, la eventuale sopraelevazione o il rialzamento deve prevedere la ricomposizione della copertura, trasformandola in tetto a capanna o a padiglione, nonché l'eliminazione di tutti gli elementi estranei al profilo della copertura.
2. Riguardo alle **aree di nuovo impianto**, l'edilizia e l'urbanizzazione del territorio, dovranno garantire il corretto inserimento del linguaggio architettonico contemporaneo nei tessuti urbani esistenti e dovranno contribuire a ridefinire in modo appropriato i margini tra gli insediamenti e la campagna.
- Pertanto gli elementi di riferimento della progettazione sono:
- a) per la **progettazione urbana**:
- nell'aprire nuovi percorsi, tracciare i confini dei lotti e disporre i nuovi edifici si dovranno rispettare i tracciati della orditura agricola del suolo, ponendosi in continuità con l'edilizia esistente anche al fine di costituire, con le opere di urbanizzazione, spazi pubblici che abbiano posizioni e dimensioni appropriate al contesto. La logica di questi spazi dovrà informare anche la disposizione e l'orientamento dei fabbricati nei quali si dovrà di norma riconoscere una chiara gerarchia dei fronti e degli affacci. La disposizione nel lotto e la relazione con lo spazio pubblico guideranno la definizione tipologica e architettonica degli edifici e dei loro componenti;
  - la conservazione e la valorizzazione degli andamenti morfologici consolidati del terreno e delle eventuali emergenze naturalistiche;
  - la realizzazione di sistemazioni esterne con modesti movimenti di terra garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante.
- b) per la **progettazione degli edifici**:
- un uso moderato di articolazioni volumetriche quali aggetti, rientranze, balconi e l'uso di coperture semplici;
  - la selezione di una gamma ristretta dei materiali di rivestimento e di colori;
- Il progetto edilizio, inoltre, dovrà avere cura delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo, con indicazione delle specie e con progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna, in particolare:
- i progetti edilizi interessanti il sottosuolo (scavi di fondazione, seminterrati, scannafossi, canalizzazioni per reti tecnologiche, piscine, etc.), dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali;
  - le recinzioni dei lotti che delimitano gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con cancellate di disegno semplice e lineare o con arbusti da siepe di specie tipiche del luogo, eventualmente appoggiati a una rete metallica con paletti posta sul lato interno della siepe;
  - per la definizione degli accessi alle proprietà è consentita la realizzazione di strutture in muratura in pietra o mattoni faccia a vista o in altri materiali purché intonacati e tinteggiati ovvero di strutture realizzate in ferro. Le opere in ferro per l'esecuzione di cancelli e cancellate e degli elementi di sostegno di questi dovranno essere realizzati in forme semplici;
  - le acque meteoriche dovranno essere preferibilmente raccolte con dispositivi tecnologici che ne consentano il recupero a fini domestici.
3. Riguardo alle **aree agricole e relativi edifici**, gli elementi di riferimento della progettazione sono:
- a) la conservazione del paesaggio agrario (inteso come integrazione di architetture isolate ed aspetti vegetazionali). In particolare vanno mantenuti i tracciati stradali di accesso alle abitazioni esistenti qualora questi determinino un'organizzazione tipica delle aree di pertinenza. Sono altresì da conservare gli andamenti consolidati del terreno ed in

- particolare modellazioni tipiche di questo attraverso sistemazioni a terrazze, ciglioni o gradoni;
- b) eventuali muri di contenimento devono essere realizzati in pietra faccia a vista ricorrendo a soluzioni e tecnologie che ne riducano l'elevazione al minimo necessario. Non è consentito l'utilizzo di altri materiali se non opportunamente rivestiti con elementi in pietra locale. E' preferibile comunque l'utilizzo di scarpate in terra battuta inerbite al fine di superare eventuali salti di quota. Muri a retta potranno essere realizzati al piede di queste per contenerne lo sviluppo;
  - c) nel caso di interventi di nuove costruzioni, di ristrutturazione urbanistica e demolizione e ricostruzione (o sostituzione edilizia di edifici preesistenti) il posizionamento del nuovo edificio sul lotto dovrà tenere conto dell'andamento morfologico del terreno al fine di evitare soluzioni architettoniche e distributive estranee alla cultura costruttiva rurale consolidata ed al rapporto tipico edificio/terreno. In particolare è prevista la modalità di adeguamento al terreno dell'edificio, ponendolo lungo una curva di livello.

#### **ART. 106 COMPATIBILITÀ IDRAULICA**

1. Gli invasi esistenti (scoline, fossati, ecc.) non devono essere oggetto di riduzione, se non prevedendo adeguate misure di compensazione;
2. La pavimentazione di superfici di grandi dimensioni (ad es. parcheggi) deve essere realizzata con materiali drenanti e/o comunque prevedere opere di compensazione;
3. Interventi che comportino nuove impermeabilizzazioni devono essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di compensazione finalizzati a mantenere ed incrementare la capacità di infiltrazione dei suoli. I volumi di invaso potranno essere ottenuti, ad esempio, con vasche di accumulo, materassi drenanti, casse di espansione, sovradimensionamenti delle condotte per le acque meteoriche, realizzazione di nuove affossature e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde.
4. Ai fini dell'incremento di invaso è possibile altresì prevedere risezionamenti ed allargamenti di canali consorziali con onere a carico di chi urbanizza, previo autorizzazione del Consorzio di Bonifica o degli altri Enti competenti;
5. Al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, per ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), dovrà essere limitata allo stretto necessario la realizzazione di superfici impermeabili. Dovranno essere previste, nelle rimanenti aree, le soluzioni più idonee a favorire la permeabilità del suolo e l'infiltrazione delle acque nel terreno (sulla base di specifica indicazione della relazione geologica e geotecnica di progetto);
6. I presenti indirizzi si applicano anche alla realizzazione di opere pubbliche ed infrastrutture. In particolare per le strade dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle delle stesse. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare, ove possibile, il tombinamento di fossi prevedendo, invece, il loro spostamento o altre idonee soluzioni;
7. Per la prevenzione del rischio i corsi d'acqua vanno rispettati e valorizzati. Occorre creare le condizioni affinché i corsi d'acqua possano essere mantenuti in efficienza senza eccessivi oneri e non risultino marginalizzati dalle previsioni urbanistiche. In particolare è opportuno collocare le aree a verde delle nuove urbanizzazioni lungo i corsi d'acqua.
8. In fase di progettazione degli interventi urbanistici ed edilizi dovrà essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario a garantire la compatibilità idraulica. È preferibile che il volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate, che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. Oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, si dovrà progettare la rete di raccolta delle acque meteoriche tenendo in considerazione, oltre al sovradimensionamento delle tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore;
9. Si dovranno adottare le curve di possibilità pluviometrica relative ad un tempo di ritorno pari a 50 anni facendo riferimento anche alle misure fornite da ARPAV per durate giornaliere, orarie e inferiori all'ora, aggiornate all'ultimo anno disponibile;
10. Per gli interventi di nuova viabilità, nei tratti di intersezione con canali irrigui e comunque nei tratti di attraversamento di corsi d'acqua all'interno di aree SIC, dovranno essere realizzati

sistemi disoleatori per il trattamento delle acque di prima pioggia che dovranno periodicamente essere sottoposti ad interventi di manutenzione e pulizia;

11. È vietata la possibilità di realizzare nuove tombinature di alvei demaniali, anche ai sensi dell'art. 115, comma 1, D. Lgs. 152/2006. Solo in presenza di situazioni eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate dall'Autorità idraulica competente. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione.
12. L'eventuale inserimento di impianti idrovori può essere preso in esame non per risolvere criticità puntuali, ma solo in considerazione di problematiche idrauliche ricadenti su aree vaste; pertanto l'ipotesi di realizzare scolmatori idraulici può essere valutata solo se funzionale alle esigenze del Consorzio di Bonifica competente per territorio, il quale ne dovrà diventare titolare e curarne la gestione;
13. Assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante scoline laterali ed opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno;
14. La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici può essere valutata esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi, nel rispetto di quanto stabilito dai RR.DD. n. 368 e n. 523 del 1904 e previo parere della competente Autorità idraulica.
15. In sede di pianificazione di espansioni urbanistiche (P.U.A. o Comparti) è necessario fare riferimento alle seguenti prescrizioni:
  - Nella progettazione dei nuovi interventi le misure compensative sono da individuarsi nella predisposizione di volumi di invaso che consentano la laminazione delle piene, la loro realizzazione dovrà avvenire in accordo con quanto specificato nel capitolo 6 della Valutazione di compatibilità idraulica allegata al P.A.T.
  - La progettazione sotto il punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni non dovrà limitarsi al solo ambito di intervento, ma dovrà considerare lo stato di fatto delle zone contermini e del bacino idrografico di appartenenza; in particolare ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica delle future trasformazioni territoriali (così come previsto dalla D.G.R.V. n. 1841 del 19.06.2007, integrata con D.G.R.V. n. 2948 del 6.10.2009) l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi d'invaso, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente.
  - La specifica progettazione dei singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori; a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti e coinvolte nell'ambito, specificandone lo schema di funzionamento.
  - I nuovi progetti dovranno individuare le misure necessarie per la salvaguardia e il mantenimento delle reti di scolo e opere irrigue esistenti e per non pregiudicare la realizzazione delle future già previste.
  - La progettazione dei singoli interventi dovrà inoltre provvedere ad individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il *corpo idrico ricettore* finale, predisponendo le eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricevere ulteriori apporti in termine di portata.
  - La progettazione sotto l'aspetto idraulico degli interventi che potranno comportare una variazione del regime dei deflussi superficiali dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consorzio di Bonifica o dell'Ente Competente al fine di acquisirne il *parere idraulico* di competenza.
16. Ai sensi del Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi (art.133 del R.D. 368/1904) sono vietati in modo assoluto rispetto ai corsi d'acqua, strade, argini ed altri lavori di bonificazione quali:
  - le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e la manomissione del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri da

- 1 a 2 per le siepi e smottamento del terreno, e di metri da 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua;
- qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza di una bonificazione;
  - qualunque ingombro totale o parziale dei canali di bonifica col getto o caduta di materie terrose, pietre, erbe, acque o materie luride o putrescibili, che possano comunque dar luogo ad infezione di aria od a qualsiasi inquinamento dell'acqua.
17. Al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani si dettano le seguenti prescrizioni:
- il mantenimento o la formazione di superfici permeabili ad elevata capacità di assorbimento idrico nei confronti della falda acquifera;
  - la separazione, all'interno dell'area di intervento, delle acque piovane dalle acque fognarie nere e miste allo scopo di ricondurre l'acqua piovana alle falde sotterranee;
  - la previsione di micro invasi per trattenere l'acqua piovana nei momenti di eccesso, potendola poi riutilizzare per l'irrigazione degli orti e giardini.
18. Le presenti norme sono integrate dalle specifiche disposizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I. e redatta in conformità alle specifiche della D.G.R.V. n. 2948 del 6.10.2009 che di seguito si riportano.
19. Si richiamano inoltre le disposizioni di cui all'art. 34 della LR n. 12/2009 in merito agli interventi ed alle manutenzioni sulle opere idrauliche minori.
20. Laddove allo stato attuale sussistano condizioni di sofferenza idraulica, sarà necessario procedere ad una dettagliata verifica delle misure di mitigazione individuata nello Studio di Compatibilità Idraulica, la cui realizzazione deve essere preliminare all'attività di urbanizzazione; i valori dei volumi di invaso indicati nello SCI devono intendersi come valori minimi inderogabili. I volumi di invaso e le opere di restituzione dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la laminazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli attuali.
21. Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti norme:
- La portata di acque meteoriche, provenienti da ogni futura nuova urbanizzazione e che troverà recapito finale nella rete idraulica consorziale, dovrà essere inferiore o al massimo uguale a quella corrispondente al valore della portata specifica generata dal terreno agricolo nella condizione ante intervento (tenuto conto anche del coefficiente idrometrico della zona), con riferimento a un tempo di ritorno di 50 anni, così come stabilito nella D.G.R.V. 1322/2006 e s.m.i.
  - Qualsiasi sia la tecnica adottata per "recuperare invaso", il sistema dovrà avere i requisiti per essere tenuto in manutenzione nel tempo: si dovrà quindi prevedere la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da ridurre intasamenti nella fase di smaltimento o nella fase di dispersione; il sistema dovrà inoltre permettere la parzializzazione della portata, il libero transito del flusso eccedente e dovrà poter far fronte ad eventuali rigurgiti da valle.
  - È necessario che ogni intervento edificatorio puntuale previsto nel P.I. sia rispettoso delle direttive regionali in ordine a quanto previsto nel **Piano di Tutela delle Acque**.
  - Per tutti gli interventi puntuali previsti nel P.I. non confinanti direttamente con la rete idraulica superficiale consorziale, i progettisti dovranno di volta in volta prevedere la realizzazione di nuove affossature, e/o la ricalibratura di affossature esistenti su sedime privato per garantire l'allontanamento degli apporti meteorici dei terreni oggetto di edificazione, con recapito finale nel sistema consorziale, con oneri per la realizzazione e per la manutenzione nel tempo a carico del lottizzante e suoi futuri aventi causa.
  - Nel caso in cui l'intervento coinvolga direttamente un canale pubblico esistente, la definizione planivolumetrica dell'area dovrà preferibilmente riportare le aree a verde lungo le sponde dello stesso, a garanzia e salvaguardia di una idonea fascia di rispetto.
  - Le pavimentazioni destinate a parcheggio, con possibilità di deroga per quelle prospicienti la viabilità principale o destinate ai portatori di handicap, dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabile, nonché realizzate su opportuno sottofondo che ne garantisca l'efficienza.

- Dovrà essere ricostituito qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, i quali, in ogni caso, non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro attuale funzione in conseguenza dei futuri lavori.
- In tutto il territorio comunale i fossi in sede privata devono essere tenuti costantemente in manutenzione, non possono essere eliminati e non devono essere ridotte le loro dimensioni.
- Non potranno essere autorizzati interventi di tombinamento o di chiusura di affossature esistenti, di qualsivoglia natura esse siano, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica o ad altre giustificate motivazioni, e comunque a meno che non si provveda alla loro ricostituzione secondo una idonea nuova configurazione che ne ripristini la funzione iniziale sia in termini di volumi di invaso che di smaltimento delle portate.
- Nel caso siano interessati canali pubblici, siano essi Consortili o Demaniali, qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata, o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904, e dovrà quindi essere specificatamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombrata da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni, di larghezza da concordare con il Consorzio di Bonifica o con l'Ente competente.
- Le zone alberate lungo gli scoli consorziali potranno essere poste a dimora con modalità e distanze dai cigli degli scoli stessi, previa autorizzazione da parte del Consorzio di Bonifica o dell'Ente competente.

**Inoltre, come da “parere espresso sul P.A.T. dal Consorzio di Bonifica Veronese n. 7515 del 30.04.2015” che di seguito si riporta:**

- al Comune, si raccomanda, in fase di approvazione dei P.I., l'assunzione di specifici studi di compatibilità idraulica particolareggiati e definiti per singolo intervento da sottoporre al parere del Consorzio di Bonifica Veronese; tali studi dovranno recepire le disposizioni e le prescrizioni previste nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, con l'eventuale aggiornamento dei sistemi compensativi dei picchi di piena sulla base della effettiva trasformazione del territorio;
- nell'attuale fase si ritengono conformi al principio di invarianza idraulica i volumi di compensazione fissati nello studio di compatibilità, definiti in modo generico per Ambiti Territoriali Omogenei in:

ATO	Trasformazione di tipo residenziale	Trasformazione di tipo residenziale	Trasformazione di tipo produttivo e commerciale
	Volume specifico compenso (mc/ha)	Volume specifico compenso (mc/ha)	Volume specifico compenso (mc/ha)
1	490	490	640
1A	640	640	700
1B	640	640	700
2	490	490	640
2A	640	640	700
2B	640	640	700
3	640	640	700
3A	640	640	700

- dovrà essere limitata allo stretto necessario la realizzazione di superfici impermeabili e dovranno essere previste, nelle aree destinate a parcheggio, le soluzioni più idonee a favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, ecc.);
- in caso di smaltimento delle acque piovane al suolo con terreni di permeabilità superiore a  $10^{-3}$  m/s, comprovate da prove specifiche, e frazioni limosa inferiore al 5%, i volumi di compensazione potranno essere ridotti del 50%;
- i sistemi di compensazione dovranno essere realizzati con tipologie che favoriscano la buona integrazione con il paesaggio circostante, la facile manutenzione e pulizia degli stessi;

- gli eventuali recapiti delle acque piovane nella rete idraulica superficiale non potranno superare la portata massima di scarico di 10 l/s x ha, in rispetto al principio di invarianza idraulica richiesto dalla normativa vigente, e dovranno essere concessionati dal Consorzio;
- tutte le opere entro e fuori terra, movimenti terra e sistemazioni varie dovranno rispettare le distanze dai corsi d'acqua secondo le disposizioni della normativa di polizia idraulica di cui ai RR.DD. 368 e 523 del 1904;
- infidovranno essere verificate le eventuali interferenze con la rete di irrigazione strutturata del Consorzio, richiedendo formale autorizzazione/ concessione per le eventuali modifiche alle opere di irrigazione esistenti.

**Altresì, come da “parere del Genio Civile n. 193251 del 08.05.2015”:**

- dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di Compatibilità Idraulica e prescritto dal presente parere;
- dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, ecc.).

Gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative al P.I. saranno esaminati dal Genio Civile di Verona mentre il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di Piano dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Veronese.

Infine, come da disposizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al Piano degli Interventi:

- come da “Parere espresso sul PI dal **Consorzio di Bonifica Veronese prot. n. 1.4449 del 30.03.2018**” che di seguito si riporta:

“..... Il Piano riguarda il territorio del Comune di Sona e, ai sensi della DGRV n. 2948/ 2009 e secondo il principio di invarianza idraulica, prevede per le nuove aree di espansione e trasformazione urbana la realizzazione di sistemi compensativi con volumi di invaso per la laminazione calcolati in previsione di eventi con tempo di ritorno di 50 anni, considerando uno scarico massimo delle acque meteoriche pari a 10 l/s x ha.

Per alcuni accordi (nn. 2 – 18- 36- 38- 87 -98- 21- 70- 76) in cui le trasformazioni previste no vanno a modificare l'esistente regime idraulico, il dott. Ing. Carlo Tagliaro ha prodotto una asseverazione della non necessità della Valutazione Idraulica.

L'elaborato appare conforme a quanto prescritto dalla suddetta normativa, la valutazione dell'impatto delle Variazioni urbanistiche sulla risposta idraulica del territorio e le misure compensative ivi suggerite appaiono adeguate alla natura del territorio medesimo, per cui SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE all'approvazione della Valutazione di Compatibilità Idraulica in oggetto:

- al Comune, considerando il livello generale del Piano degli Interventi (PI), si raccomanda, in fase di approvazione dei Piani Urbanistici di attuazione (PUA), l'assunzione di specifici progetti esecutivi dei sistemi di compensazione da sottoporre al parere di questo Consorzio. Tali studi dovranno recepire le disposizioni e le prescrizioni previste nello studio oggetto del presente parere, con l'eventuale aggiornamento dei sistemi compensativi in base all'effettiva trasformazione del territorio.

Nell'attuale fase si ritengono conformi al principio di invarianza idraulica, i parametri calcolati e fissati nello studio di compatibilità, definiti per ogni accordo in:

Accordo n.	Superficie complessiva mq	Sistema di compensazione mc
4	46.000	1.048 mc
7-8	16.304	730
14	6.494	291
16-17	6.105	274
19	3.300	140
24	1.000	48

26	3.020	127
29	1.728	73
39	1.321	56
43	7.400	312
56	1.522	64
60	36.000	2.847
61	1.067	75
62	1.133	48
78	15.400	648
79	1.723	82
82	14.678	739
83.1	3.530	158
83.2	3.180	143
97	2.400	100

I sistemi di compensazione dovranno essere realizzati con modalità e tipologie che permettano una buona integrazione nel paesaggio circostante e la facile manutenzione.

La realizzazione di superfici impermeabili dovrà essere limitata allo stretto necessario; dovranno inoltre essere previste, nelle aree destinate a parcheggio, le soluzioni più idonee a favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati ecc).

Gli eventuali recapiti delle acque piovane laminate nella rete idraulica superficiale dovranno essere formalmente concessionati dall'Ente competente (Consorzio o Genio Civile).

In fase di progettazione esecutiva dovrà essere verificata la presenza di reti irrigue consorziali interferenti con gli interventi e richieste le necessarie autorizzazioni / concessioni per l'eventuale spostamento e/o adeguamento.

Tutte le opere entro e fuori terra dovranno rispettare le distanze di rispetto dai corsi d'acqua secondo le disposizioni della normativa di polizia idraulica di cui ai RR.DD. 368 e 523 del 1904.

Al comune si raccomanda la verifica dei sistemi di smaltimento delle acque al suolo."

- **come da parere del Genio Civile prot. n. 127906 del 05.04.2018** che di seguito si riporta:  
 "..... Vista la nota del Consorzio di Bonifica Veronese n. 1.4449 del 30.03.2018, con la quale si esprime parere favorevole con prescrizioni;  
 considerato che le proposte di mitigazione....., SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE allo studio di Compatibilità Idraulica con l'indicazione delle misure di mitigazione ivi previste e con l'osservanza delle prescrizioni contenute nel citato parere consortile e **si prende atto delle asseverazioni** dalle quali si evince che le manifestazioni di interesse ivi elencate non comportano alterazione del regime idraulico per le quali dunque non è necessario predisporre uno specifico studio di Compatibilità.  
 Si precisa altresì che il progetto definitivo delle misure compensative da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di Piano dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Veronese."
- **come da "Parere espresso sul PI dal Consorzio di Bonifica Veronese prot. n. 1.12117 del 17.09.2018 "Primo Piano degli Interventi del Comune di Sona. INTEGRAZIONI giugno 2018"** che di seguito si riporta:  
 ".....le integrazioni al Piano riguardano ulteriori n. 8 interventi....  
 Per alcuni accordi (nn. 3-67) in cui le trasformazioni previste non vanno a modificare l'esistente regime idraulico, il dott. Ing. Carlo Tagliaro ha prodotto un'asseverazione della non necessità di Valutazione idraulica.  
 L'elaborato appare conforme a quanto prescritto dalla suddetta normativa, la valutazione dell'impatto delle Variazioni urbanistiche sulla risposta idraulica del territorio e le misure compensative ivi suggerite appaiono adeguate alla natura del territorio medesimo, per cui SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE all'approvazione della Valutazione di Compatibilità Idraulica in oggetto:



- al Comune, considerando il livello generale del Piano degli Interventi (PI), si raccomanda, in fase di approvazione dei Piani Urbanistici di attuazione (PUA), l'assunzione di specifici progetti esecutivi dei sistemi di compensazione da sottoporre al parere di questo Consorzio. Tali studi dovranno recepire le disposizioni e le prescrizioni previste nello studio oggetto del presente parere, con l'eventuale aggiornamento dei sistemi compensativi in base all'effettiva trasformazione del territorio.

Nell'attuale fase si ritengono conformi al principio di invarianza idraulica, i parametri calcolati e fissati nello studio di compatibilità, definiti per ogni accordo in:

Accordo n.	Superficie intervento mq	Sistema di compensazione mc
1	11.696	523
6	1.963	69
30	1.500	60
57	1.365	54
88	3.190	130
94	2.470	87

Gli eventuali recapiti delle acque piovane laminate nella rete idraulica superficiale dovranno essere formalmente concessionati dall'Ente competente (Consorzio o Genio Civile).

In fase di progettazione esecutiva dovrà essere verificata la presenza di reti irrigue consorziali interferenti con gli interventi e richieste le necessarie autorizzazioni / concessioni per l'eventuale spostamento e/o adeguamento.

Tutte le opere entro e fuori terra dovranno rispettare le distanze di rispetto dai corsi d'acqua secondo le disposizioni della normativa di polizia idraulica di cui ai RR.DD. 368 e 523 del 1904".

- **come da parere del Genio Civile prot. n. 381478 del 20.09.2018** che di seguito si riporta:  
 "..... Vista la nota del Consorzio di Bonifica Veronese n. 1.12117 del 19.09.2018, con la quale si esprime parere favorevole con prescrizioni;  
 considerato che le proposte di mitigazione....., **SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE** allo studio di Compatibilità Idraulica con l'indicazione delle misure di mitigazione ivi previste e con l'osservanza delle prescrizioni contenute nel citato parere consortile e **si prende atto delle asseverazioni** dalle quali si evince che le manifestazioni di interesse non comportano alterazione del regime idraulico per le quali dunque non è necessario predisporre uno specifico studio di Compatibilità.  
 Si precisa altresì che il progetto definitivo delle misure compensative da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di Piano dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Veronese."

#### **ART. 107 NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE URBANE**

- 1) Lo smaltimento delle acque reflue urbane deve avvenire in conformità al D. Lgs. 152/2006, nonché alle vigenti norme regionali di settore, in particolare agli art. 37 – 38 – 39 dell'ALLEGATO D della D.G.R.V. n. 842 del 15/5/2012, relativamente a:
  - dimensionamento della portata,
  - limiti di accettabilità dello scarico;
  - obbligo e modalità tecniche di collettamento degli agglomerati, in relazione al numero di abitanti equivalenti;
  - possibili sistemi di trattamento individuale per installazioni o edifici isolati.
- 2) Tutte le aree soggette a P.U.A. devono essere dotate di una canalizzazione separata per lo smaltimento delle acque reflue urbane.
- 3) In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque reflue devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in conformità al D. Lgs. 152/2006, nonché alle vigenti norme regionali di settore.

- 4) Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso della acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
- 5) Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui al comma precedente, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
- 6) Lo smaltimento delle acque deve essere attuato nel rispetto di eventuali prescrizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I.

## **TITOLO VII - PRONTUARIO DI ATTENZIONE AMBIENTALE**

A tale Prontuario si dovrà fare riferimento per un corretto inserimento dei nuovi interventi nel contesto urbano precostituito anche se le norme di seguito riportate sono da considerarsi, non come prescrizioni di carattere vincolante, ma quali elementi di riferimento consigliati.

Al fine di tutelare e salvaguardare le peculiarità del territorio comunale l'attuazione di tutte le previsioni di P.I. dovrà tener conto delle seguenti indicazioni progettuali.

Le indicazioni di seguito riportate hanno lo scopo di promuovere un'operazione di profondo significato culturale finalizzata alla realizzazione di un disegno ed una immagine urbana nei quali siano evidenziati e valorizzati i caratteri della tradizione locale, comunque sempre nel rispetto della configurazione orografica e morfologica del territorio e degli elementi fisici di pregio, naturali o architettonici, caratterizzanti il paesaggio.

### **ART. 108 NORME DI ATTENZIONE AMBIENTALE**

A integrazione delle presenti N.T.O. in generale, con specifico riferimento alle disposizioni attinenti la tutela ambientale, nonché al Prontuario di Attenzione Ambientale in oggetto, oltre alle linee guida del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, di cui all'apposito elaborato a corredo del P.I., a garanzia di una corretta realizzazione degli interventi e per un loro idoneo inserimento nelle preesistenze:

- l'approvazione di ogni nuovo intervento edilizio di nuova costruzione o di modifica dell'esistente, oltre al rispetto delle Norme Urbanistiche e igienico-sanitarie vigenti, deve essere subordinata ad una attenta valutazione delle modificazioni che si generano nell'ambiente circostante sotto il profilo della percezione del paesaggio, l'assetto del territorio e l'equilibrio degli ecosistemi.

Pertanto ogni intervento deve dimostrare un corretto inserimento nei confronti delle peculiarità del contesto ambientale di appartenenza nel rispetto dei caratteri insediativi, tipologico – formali, e uso di materiali e finiture tipici locali.

### **ART. 108.1 NORME GENERALI PER IL DISEGNO URBANO**

Nei tessuti insediativi ed in generale in tutti i nuovi insediamenti, gli edifici e gli aggregati edilizi dovranno essere localizzati in funzione dei percorsi esistenti ed orientati tenendo conto delle caratteristiche del sito e del clima.

Per la progettazione e realizzazione dei nuovi insediamenti e dell'ampliamento di quelli esistenti si dovrà tenere conto dei seguenti caratteri architettonico-ambientali:

- 1) Il disegno dei nuovi tessuti urbani andrà sviluppato tenendo conto delle giaciture dei terreni, del loro orientamento (esposizione del sole, protezione dei venti dominanti) e delle curve di livello; in particolare, il disegno delle nuove lottizzazioni dovrà tenere conto dei segni fisici esistenti e mantenere come riferimenti progettuali gli appoderamenti esistenti e, in generale, gli elementi di suddivisione fisica del territorio, quali fossati, canali di scolo, zone umide, fontane, lavatoi, alberature, siepi, macchie boschive, sentieri, strade, capitelli, manufatti idraulici di valore storico ecc..
- 2) I nuovi insediamenti andranno progettati e realizzati con l'utilizzo di tecnologie compatibili con l'uso agricolo del territorio e con il paesaggio consolidato, salvaguardando e tutelando la permanenza degli elementi del paesaggio esistenti, senza alterare l'equilibrio ambientale ed idrogeologico presente.
- 3) Nel disegno dei nuovi tessuti urbani gli strumenti attuativi ed i progetti edilizi andranno redatti con adeguate soluzioni di arredo degli spazi aperti, con particolare riguardo della messa a dimora di essenze arboree autoctone in forma di quinte o schermature alberate.
- 4) Il progetto di ampliamento degli insediamenti presenti in tessuti urbani consolidati dovrà dimostrare:

- un'adeguata progettazione degli spazi non edificati e dei vuoti in genere, con una idonea sistemazione a verde attraverso la messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive autoctone o naturalizzate;
- la valorizzazione delle presenze edilizie significative, nonché degli slarghi di connessione della struttura urbana;
- il riordino delle diverse quinte edilizie, con il riallineamento delle recinzioni e la sistemazione degli spazi scoperti circostanti;
- l'introduzione di opportuni accorgimenti di schermatura atti a mascherare la visuale su punti detrattori della qualità urbana o a consentire la fruizione visiva di elementi paesaggistici di pregio.

Inoltre:

- Devono essere salvaguardate le macchie boscate e i terreni boschivi esistenti; i tagli per evitare il deterioramento saranno eseguiti previa autorizzazione del Servizio Forestale.
- Devono essere limitati al massimo gli scavi, i movimenti di terreno e di mezzi suscettibili di alterare l'ambiente e la percezione del paesaggio, con esclusione di quelli necessari all'esecuzione di opere pubbliche di sistemazione idraulica e per miglioramenti fondiari.
- Devono essere limitati al massimo gli interventi di bonifica di qualsiasi tipo che modifichino il regime e la composizione delle acque (interramento fossati, modifica del loro corso, tombinamento, ecc.)
- Devono essere salvaguardati i filari di siepi, le alberature o le singole piante autoctone e/o naturalizzate esistenti, salvo che in caso di inderogabili esigenze attinenti a opere di pubblica utilità e/o per esigenze fito-sanitarie.
- Vanno conservate nelle sistemazioni esterne, le pavimentazioni antiche, quali selciati, acciottolati e ammattonati.
- Nei giardini e nei cortili sono ammesse pavimentazioni in terra battuta o realizzate con materiali e tecnologie che consentano l'assorbimento diretto delle acque piovane; in generale, tutte le sistemazioni esterne devono mirare a ridurre il processo di impermeabilizzazione del territorio in atto nelle aree urbanizzate.

#### **ART. 108.2 CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI - FORMALI**

1) In generale, le nuove costruzioni andranno realizzate con forme regolari, nel rispetto dei caratteri insediativi della tradizione locale.

2) Nel caso in cui siano necessari ampliamenti per il recupero di vecchie costruzioni le cui dimensioni non riescano a soddisfare i moderni bisogni di spazio non devono essere accettati interventi incompatibili con l'architettura e la tipologia originarie, anche in assenza di vincolo paesaggistico.

3) Devono essere consentiti e agevolati gli interventi atti a conservare le caratteristiche degli edifici di interesse storico e architettonico.

#### **ART. 108.3 MURATURE ESTERNE**

##### 1. Materiali

Le murature esterne sia strutturali sia di tamponamento andranno realizzate con materiali e tecnologie compatibili con l'ambiente e tendenti a ridurre gli inquinamenti sul territorio.

##### 2. Elementi metrici

Gli spessori e le dimensioni devono essere quelli compatibili con le caratteristiche fisiche e meccaniche dei materiali e con le tecnologie costruttive usate.

In qualunque caso dimensioni e tecnologie devono garantire il rispetto delle norme igienico-sanitarie ed evitare l'inquinamento degli ambienti domestici, di lavoro e del territorio.

##### 3. Finiture e colore

- a) La finitura delle murature esterne può essere a "faccia vista" o realizzata con intonaci e rivestimenti a lastre o pannelli, purché sia previsto l'utilizzo di materiali che non rechino pregiudizio al paesaggio circostante e all'ecosistema esistente.

La finitura a "faccia vista" è consigliata:

- per murature in laterizio pieno o in pietra;
- per murature in calcestruzzo misto a pietre gettate in opera purché in armonia con i caratteri architettonici dell'edilizia esistente e con il paesaggio circostante;
- per le murature con paramento esterno formato da elementi di pietra razionalmente disposti, di notevole spessore, comunque sempre inseriti nel getto;
- il calcestruzzo a "faccia a vista" per elementi comunque inseriti nella struttura principale;
- per murature in elementi con paramento esterno finito e non richiedente intonacature tinteggiate.
- Sono consentiti "intonaci grezzi" o "civili con finitura ad intonachino" eseguiti con malte bastarde o cementizie e intonaci preconfezionati con effetto superficiale analogo, purché compatibili con le caratteristiche fisiche dei materiali della struttura portante, eseguiti con malte di calce, con l'aggiunta di terre colorate naturali e tinteggiature a base di calce con colori naturali.
- Sono vietati gli intonaci plastici o quelli ottenuti con impasti di graniglia di marmo e quelli con impasti pietrificanti di cemento e materiali coloranti.
- Sono ammesse tinteggiature a calce o lavabili a base acrilica per esterni purché con colori non tossici e non inquinanti.
- I colori sono proposti dai richiedenti proprietari e valutati dalla Commissione Edilizia sulla base di un campionario da predisporre in considerazione della valenza ambientale che il P.I. assume.
- Nei restauri di vecchi edifici di valore architettonico devono essere usate tinteggiature date in affresco o con sistemi tradizionali.
- E' vietato inoltre l'uso di pitture cementizie o plastiche di resine acriliche pure, comunque pigmentate.

#### **ART. 108.4 APERTURE**

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

##### 1) Materiali

- Le aperture ricavate nelle murature esterne o comunque visibili da spazi esterni, sia pubblici sia privati, possono essere contornate da intonaco, da elementi in cotto, in pietra o tufo.
- Per i contorni emergenti dal piano della muratura si consiglia uno spessore visibile non inferiore a cm. 14 se in tufo e cm. 10 se in pietra.
- I serramenti devono essere realizzati con materiali non tossici e non inquinanti.
- nei tessuti residenziali, nelle aree rurali e negli ambiti di tutela paesaggistica è vietato l'uso di vetri a specchio o bronzati.
- Le chiusure ad avvolgibile, a basculanti o saliscendi sono utilizzabili solo aperture di grande misura di accessi carrai, negozi e nuovi edifici per attività produttive.

##### 2) Elementi metrici e geometrici

- Le aperture devono di norma avere forma rettangolare o quadrangolare.
- Nella scheda allegata si consiglia una griglia di rapporti tra altezza e base delle a cui fare riferimento per il disegno e la composizione delle stesse.

- Aperture di diversa forma o dimensione sono ammesse compatibilmente con i caratteri architettonici dell'edilizia esistente e con il paesaggio circostante.

### 3) Finiture e colore

- Devono essere usati colori non tossici e non inquinanti con tonalità legate alla tradizione locale e alla natura dei materiali.
- I serramenti a finitura metallica devono essere tinteggiati con colori a gradazione opaca.

## **ART. 108.5 SOLAI**

- I solai e gli elementi strutturali orizzontali devono essere realizzati con materiali e tecnologie compatibili con l'ambiente e che garantiscano il benessere climatico degli ambienti interni.
- Nelle ristrutturazioni, nei restauri o negli ampliamenti di edifici significativi dovranno essere usati materiali aventi le stesse caratteristiche di rigidezza o di elasticità di quelli esistenti.
- Ogni solaio deve essere isolato termicamente e acusticamente.

## **ART. 108.6 COPERTURE**

- Attenzione particolare dovrà essere posta nella progettazione delle coperture e nella sistemazione dei tetti esistenti in quanto costituenti elementi fortemente caratterizzanti il paesaggio urbano.

### 1) Materiali

- I manti di copertura possono essere realizzati in laterizio a tegole curve, in lamiera di rame o tinta rame, in acciaio elettrolitico comunque con materiali non tossici e non inquinanti che si integrino con il paesaggio circostante.

### 2) Elementi metrici geometrici

- Per coperture si consigliano falde inclinate, con inclinazione costante per ciascuna falda, non superiore al 35% del colmo che dovrà essere parallelo al lato lungo dell'edificio, fatti salvi i casi di particolari composizioni architettoniche che richiedano soluzioni diverse.

### 3) Finiture e colore

- Le finiture ed il colore delle coperture dovranno essere quelle caratteristiche dei materiali usati e devono integrarsi con i colori del paesaggio circostante.

## **ART. 108.7 GRONDE**

### 1) Materiali

- Gli sporti di gronda delle falde di copertura possono essere anche sostenuti da mensole sporgenti delle murature esterne.
- Possono essere dello stesso materiale delle murature esterne e dei solai, o realizzate con manufatti di legno, di pietra o di laterizio.

### 2) Elementi metrici e geometrici

- Lo sporto di gronda dovrà svilupparsi nella direzione della pendenza delle falde.
- L'estradosso delle gronde nella direzione della pendenza delle falde deve avere la stessa inclinazione delle falde.

### 3) Finiture e colore

- E' ammessa la finitura a "faccia vista" degli intradossi e delle testate delle gronde o di elementi di esse se realizzati in calcestruzzo, legno, o metallo.

## **ART. 108.8 AGGETTI**

Gli unici aggetti diversi dalle gronde consentiti sono le pensiline, i poggiali e la scale esterne.

### 1) Materiali

- Gli aggetti possono essere realizzati a sbalzo o sostenuti da mensole sporgenti dalle murature esterne.
- Possono essere realizzati nello stesso materiale delle murature esterne, dei solai o con manufatti di legno, di pietra, di laterizio.

## 2) Elementi metrici e geometrici

- Gli elementi sporgenti dal filo delle murature esterne dovranno avere dimensioni tali da garantire una buona stabilità.
- Per i parapetti di poggiali e scale esterne è raccomandato il disegno semplice.
- I parapetti possono essere realizzati in materiali plastici in plexiglass o in vetro se inseriti in elementi strutturali che ne garantiscano la buona tenuta.

## 3) Finiture e colore

- E' ammessa la finitura a "faccia vista" degli intradossi e delle teste degli aggetti o di elementi di essi realizzati con laterizio, calcestruzzo, pietra locale, legno o metallo purché integrata nel paesaggio circostante.
- Nel caso di pensiline la finitura degli estradossi dovrà essere analoga a quella delle coperture.
- La finitura degli estradossi dei poggiali e delle scale esterne dovrà essere realizzata con materiale antisdrucchiolo.

# **ART. 108.9      RECINZIONI**

## 1)Materiali

Le recinzioni devono essere realizzate secondo la tradizione con:

- barriere di siepi o altre essenze arbustive o arboree autoctone;
- murature di pietra, di laterizio, di blocchi di cemento e calcestruzzo "a faccia vista" con sovrapposta inferriata;
- reti metalliche plastificate o ferro o legno verniciato;
- sono fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 44 del R.E..

## 2)Elementi metrici e geometrici

- Il limite di altezza massima è quello fissato dal Regolamento Edilizio per ciascuna zona territoriale omogenea.
- Per le recinzioni realizzate con barriere verdi l'altezza deve rispettare le norme del Codice Civile in relazione alle proprietà circostanti quelle del Codice della strada.
- La sostituzione o la sistemazione delle recinzioni esistenti in pietrame può avvenire solo usando materiali e tecnica costruttiva simili a quelli originari.

## 3)Finiture e colore

- Per le recinzioni realizzate in muratura valgono le stesse indicazioni date per le murature esterne.

# **ART. 108.10      PAESAGGIO URBANO**

## 1) Cartellonistica stradale, insegne pubblicitarie

- L'installazione di cartelli o di altri mezzi pubblicitari è ammessa nei limiti previsti dal vigente Nuovo Codice della Strada approvato con D.L. 30/4/1992 n° 285 e dal relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione approvato con D.P.R. 16/12/1992 n° 495 e loro successive integrazioni e modificazioni, oltre che nei limiti previsti dal vigente Regolamento Comunale della pubblicità sulle strade.
- Lungo le strade, nell'ambito e in prossimità di luoghi sottoposti a vincolo e tutela di bellezze naturali e paesaggistiche o di edifici di interesse storico o artistico, è vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari; in tali zone sono ammesse solo le seguenti installazioni purché attengano all'attività svolta in loco e comunque non superino l'unità edilizia:

- le insegne e altri mezzi pubblicitari collocati in aderenza ai fabbricati;
  - le insegne poste nei sopraluoghi degli ingressi e delle vetrine, non sporgenti dal filo di facciata;
  - le scritte realizzate su pareti preesistenti e quelle serigrafate sulle vetrine o tende parasole;
  - le insegne o altri mezzi pubblicitari posti all'interno delle vetrine dei negozi;
  - le insegne la cui esposizione sia resa obbligatoria da leggi o regolamenti;
  - le insegne o altri mezzi pubblicitari posti negli androni, nelle gallerie, nei cortili interni ecc.;
  - le targhe professionali solitamente di modeste dimensioni;
  - la pubblicità così detta "temporanea", esposta cioè per brevi periodi.
- Nelle zone medesime dovrà in ogni caso essere evitata l'installazione di scritte di grosse dimensioni e fuoriuscenti dalla sagoma dell'edificio o che risultino eccessivamente appariscenti.
  - L'autorizzazione per l'installazione di cartelli o altri mezzi pubblicitari sarà rilasciata dall'Organo competente, previa acquisizione, nel caso di zona sottoposta a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 o di eventuali altri enti competenti.

## 2) Elementi di costruzione del paesaggio

- In fregio alle strade di lottizzazione, quando queste siano usate prevalentemente come via di comunicazione automobilistica interurbana o quando interessano zone di spiccato valore ambientale va studiata la possibilità di realizzare idonee sistemazioni a verde con funzione di mitigazione visiva, valorizzando con visuali e scorci di elementi caratterizzanti che permettano la percezione del paesaggio agrario.

## 3) Arredo urbano

Nelle strade di accesso alle proprietà, a quelle di lottizzazione e di distribuzione, nonché in tutti quegli spazi non costruiti di uso collettivo, dovranno essere, se necessario, realizzati elementi di arredo urbano quali:

- spazi di sosta per biciclette e blockhouse;
- spazi di sosta per pedoni;
- panchine;
- pensiline di protezione;
- spazi e contenitori per il conferimento di rifiuti in modo differenziato;
- illuminazione dei percorsi e degli spazi di uso pubblico;
- barriere verdi intorno ai parcheggi e ai punti di raccolta dei rifiuti.

## 4) Opere statiche

- della ingegneria naturalistica; ove ciò non sia possibile, le opere murarie dovranno essere finite, nelle parti a vista, preferibilmente con pietrame o intonacate.
- la sostituzione o la sistemazione dei muri a secco esistenti deve avvenire usando tecniche costruttive e materiali uguali a quelli originari.

### **ART. 108.11 PAVIMENTAZIONI ESTERNE**

Per "pavimentazioni esterne" si intendono quelle a cielo aperto di giardini, cortili, terrazze, scale e quelle a cielo coperto, sia pubblici sia privati, quali le pavimentazioni di portici aperti, oltretutto gli spazi pavimentati nelle aree a uso produttivo ed a uso pubblico.

#### 1) Materiali

- Le pavimentazioni esterne possono essere in pietra, in acciottolato, in laterizio, in legno, in manufatti di cemento o in conglomerati bituminosi.
- I materiali e le tecnologie di realizzazione delle pavimentazioni esterne devono garantire il deflusso delle acque piovane che andranno (opportunamente depurate se lambiscono aree inquinate).
- Nei giardini e nei cortili ad uso abitativo, anche in zona agricola, sono vietate pavimentazioni in conglomerato bituminoso o in calcestruzzo gettato in opera.

### **ART. 108.12 STRADE BIANCHE**



- E' consentito l'ammodernamento delle strade bianche mediante interventi di manutenzione. Eventuali richieste di pavimentazione potranno essere autorizzate previo parere positivo della Commissione Edilizia comunale con particolare riguardo all'uso di materiali eco-compatibili a tutela dell'uomo e dell'ambiente e con spese a carico dei privati.
- Vanno conservate, nelle sistemazioni esterne, le pavimentazioni antiche quali selciati e acciottolati.

**ART. 108.13 FLORA**

- Sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea;
- devono essere salvaguardati ed eventualmente rinnovati, ove necessario, i filari di siepi, le alberature o le singole piante autoctone esistenti, salvo per inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità, di pubblica incolumità e/o per esigenze fitosanitarie.
- sono vietati gli interventi che modifichino il regime delle acque lungo i corsi d'acqua esistenti

## TITOLO VIII – NORME TRANSITORIE

### ART. 109 MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione del presente P.I. si applicano le misure di salvaguardia secondo le modalità della L. 1902/1952 e s.m.i.; è pertanto sospeso il rilascio di Permessi di Costruire in contrasto con le nuove previsioni. Sono fatte salve le previsioni dei progetti conformi a P.U.A. già approvati, secondo quanto disposto nelle presenti norme. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione o di approvazione da parte del Consiglio Comunale devono adeguarsi alle previsioni del nuovo P.I. I piani attuativi approvati e vigenti restano in vigore anche in deroga alle disposizioni grafiche e normative del presente Primo P.I. fino alla sua definitiva approvazione. E' consentito portare a completa attuazione, ai sensi dell'articolo 17 della L. n. 1150/1942, le parti residue dei P.U.A. scaduti, purché siano realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi stessi. Analogamente gli interventi convenzionati in essere già in fase di attuazione potranno essere completati in conformità alle convenzioni già stipulate.

### ART. 110 SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE

Quando non sia diversamente specificato nei singoli articoli, si intende che gli edifici e gli spazi aperti esistenti non conformi alle previsioni del nuovo P.I. possano essere solo oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli edifici produttivi sarà consentito l'adeguamento tecnologico con possibilità di aumento della cubatura esistente nella misura del 5% e in ogni caso la possibilità di integrare e modificare gli impianti di trattamento dei reflui. Per tutti gli altri tipi di intervento è necessario l'adeguamento alle previsioni del P.I.

Gli interventi già concessionati alla data di adozione del Piano degli Interventi conservano validità a condizione siano iniziati entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo.

Gli interventi di trasformazione per i quali sia già stata inoltrata richiesta o, se del caso attivata la D.I.A., al Comune potranno seguire l'iter autorizzativo già iniziato nel rispetto della disciplina previgente, purché entro i termini stabiliti per legge.

### ART. 111 INAMMISSIBILITÀ DI DEROGHE

Le prescrizioni contenute in tutti gli elementi costitutivi del presente P.I. (Tavole, Norme Tecniche Operative, ecc...) non ammettono deroghe ad eccezione di quelle espressamente stabilite dalle norme statali e regionali.

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al Piano degli Interventi i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

### ART. 112 COMPENSAZIONE AMBIENTALE DELLE AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Nel caso degli interventi localizzati all'esterno della Rete Ecologica sarà comunque adottata la metodologia di compensazione come previsto dal Parere V.A.S. Parere n° 70 del 22 marzo 2016 che cita: ... ***“il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.”*** e sarà compito dell'Ufficio Tecnico Comunale la valutazione della congruità delle scelte proposte secondo i seguenti criteri:

- l'indice di Riequilibrio Ecologico, nel caso di aree assoggettate a P.U.A. o altro strumento attuativo, è quantificato nella misura di 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata (intesa come superficie coperta degli edifici massima ammissibile) con un minimo di 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone;
- l'indice di Riequilibrio Ambientale nei giardini privati (quelli pertinenti al lotto edificabile) dovranno essere progettati e realizzati considerando che almeno un 30% dello scoperto risultante dalla eventuale massima edificazione sia destinato alla messa a dimora di alberature tipiche del luogo ed a verde inerbito; alberate con essenze d'alto fusto in ragione di 1 pianta ogni 2 posti auto. Qualora dette aree siano poste in aderenza a confini di proprietà e/o a strade, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al

Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;

- l'indice di Riequilibrio Paesaggistico per gli interventi in zone produttive soggette a ristrutturazione urbanistica dovranno essere messe a dimora lungo la viabilità e i confini filari di alberature autoctone ad alto fusto atte a mascherare e mitigare le aree nella misura di 0.5 alberi ogni 10 mq di area impermeabilizzata con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone.

Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile. Per la quantificazione del costo da corrispondere alla Pubblica Amministrazione si può far riferimento alla pubblicazione "Fasce boscate lungo le arterie viarie 6" realizzata da Veneto Agricoltura - Settore Attività Forestali - Centro per la Biodiversità Vegetale e il Fuori Foresta. I risultati derivano da diverse esperienze sul territorio regionale e dalle realizzazioni operate direttamente dall'Azienda regionale Veneto Agricoltura. Il costo per la creazione di boschi permanenti è quantificato dalla Regione in 12.496 euro/ha.

Considerando una densità di impianto di 1200 piante/ha, il costo ripartito per singola pianta è quantificato in  $12.496 / 1200 = 10.41$  euro/pianta.

L'importo tiene conto non solo del costo della pianta ma di tutte le operazioni necessarie alla riuscita dell'operazione compresa la manutenzione degli impianti per 5 anni.

#### **ART. 113 PIANO DI MONITORAGGIO**

In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE, il P.I., recepisce le indicazioni di cui all'art. 12 delle N.T. del P.A.T., e determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive, mediante il Piano di monitoraggio.

Le modalità di verifica e monitoraggio della sostenibilità alle previsioni del P.A.T., in rapporto alla V.A.S., sono così determinate:

- l'attuazione delle previsioni del P.A.T., nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, sarà sottoposta a specifico monitoraggio;
- ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenterà al Consiglio Comunale una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione;
- la relazione, che dovrà essere realizzata con la analoga metodologia del Rapporto Ambientale evidenzierà, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conosciuto ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la V.A.S., anche riferendosi ai dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del P.A.T. Tale rapporto dovrà avere la duplice funzione di informare i soggetti interessati ed il pubblico in generale sulle ricadute ambientali che la pianificazione sta generando, ed inoltre di fornire uno strumento in grado di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e dunque di consentire l'adozione delle opportune misure correttive;
- il rapporto di monitoraggio ambientale sarà inoltre utile per valutare la modifica delle previsioni e/o il cambiamento di condizioni strutturali che possono rendere necessitano il ri-orientamento del Piano o la variazione degli aspetti funzionali ad esso legati;
- prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L.R.11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta presenterà al Consiglio Comunale un rapporto che dovrà verificare puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla V.A.S.

Il rapporto ambientale del P.A.T. per "opere di mitigazione" definisce delle misure dirette sottoforma di provvedimenti e/o di interventi che servono a ridurre gli effetti negativi nell'ambiente dello scenario di piano prescelto. Le mitigazioni sono definite solamente dopo la caratterizzazione

e stima degli effetti negativi sull'ambiente, solo cioè dopo aver conosciuto l'entità e l'estensione complessiva degli effetti negativi e la loro propagazione ed estensione.

Le mitigazioni previste sono le seguenti:

- I Canalizzazione, raccolta e recupero acque
- II Drenaggi per il mantenimento dei flussi e delle portate di falda e Risparmio idrico
- III Consolidamento e rinverdimento spondale
- IV Ricostituzione e ripiantumazione della vegetazione danneggiata lungo i corso del fiume Adige
- V Mantenimento dei percorsi abituali della fauna (Infrastrutture verdi e/o corridoi faunistici)
- VI Barriere e quinte arboree con funzione di riduzione di polveri ed inquinanti
- VII Misure a verde di inserimento paesaggistico
- VIII Interventi di potenziamento del verde urbano
- IX Schermature e zone tampone (Corridoi ecologici)
- X Contenimento del consumo di suolo (es. espansione in altezza...)
- XI Ripristino della funzionalità e della fruibilità delle aree degradate e o dismesse (riutilizzo del suolo)
- XII Uso di fonti energetiche rinnovabili (Utilizzo del solare termico, Utilizzo di pannelli fotovoltaici)
- XIII Edilizia ecosostenibile (Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici, ecc.)
- XIV Piano di Illuminazione e rumore
- XV Coperture, terrazzi e pareti verdi

In riferimento al parere della commissione regionale VAS n. 70 del 22.03.2016:

- dovrà essere garantita la contestualità degli interventi previsti dal P.A.T. in ambito urbano con gli interventi compensativi di perequazione ambientale in ambito rurale;
- il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi;
- il PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L.106/2011, per le parti non valutate dal PAT, saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1646 del 07 agosto 2012;

Inoltre, in relazione al parere VInCA della commissione regionale VAS n. 70 del 22.03.2016 il Comune dovrà mantenere invariata l'idoneità degli ambienti ricadenti nell'ambito di attuazione dell'intervento in argomento rispetto alle specie di interesse comunitario di cui è possibile o accertata la presenza in tale ambito secondo il D.G.R. n. 2200/2014 (Triturus carnifex, Bombina variegata, Bufo viridis, Hyla intermedia, Rana dalmatina, Rana latastei, Emys orbicularis, Lacerta bilineata, Podarcis muralis, Hierophis viridiflavus, Zamenis longissimus, Natrix tessellata, Ixobrychus minutus, Ardea purpurea, Pernis apivorus, Milvus migrans, Circus aeruginosus, Falco peregrinus, Himantopus himantopus, Bubo bubo, Caprimulgus europaeus, Alcedo attui, Drycopus martius, Calandrella brachydactyla, Lanius collurio, Lanius minor, Emberiza hortulana, Rhinolophus hipposiderus, Pipistrellus kuhlii, Pipistrellus nathusii, Nyctalus noctula, Hypsugo savii, Hystrix cristata) ovvero garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate.

Sempre in riferimento al parere della commissione regionale VAS n. 70 del 22.03.2016 ed in particolare per la valutazione di incidenza si riconosce, per le destinazioni residenziali, la non necessità della valutazione di incidenza per le aree contraddistinte dalle seguenti categorie di uso del suolo:

- "11210 – Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (sup. art. 50%-80%)", "11220 – Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (sup. art. 30%-50%)", "11230 – Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (sup. art. 10%-30%)", "11320 – Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)", "11330 – Ville venete", "12110 – Aree destinate ad attività industriali e spazi annessi", "12111 – Complessi agro-industriali", "12112 – Insediamenti zootecnici", "12120 – Aree destinate ad attività commerciali e spazi

annessi”, “ 12150 – Infrastrutture tecnologiche di pubblica utilità: impianti di smaltimento rifiuti, inceneritori e di depurazione acque”, “12160 – Luoghi di culto (non cimiteri)”, “12170 – Cimiteri non vegetati”, “12190 – Scuole”, “12210 – Strade a transito veloce e superfici annesse (autostrade, tangenziali)”, “12220 – Rete stradale principale e superfici annesse (strade statali)”, “12230 – Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)”, “12240 – Rete ferroviaria con territori associati”, “12260 – Aree adibite a parcheggio”, “13210 – Discariche e depositi di cave, miniere, industrie e collettività pubbliche. Per i depositi sono compresi gli edifici e le installazioni industriali associate ed altre superfici di pertinenza”, “13220 – Depositi di rottami a cielo aperto, cimiteri di autoveicoli”, “13310 – Cantieri e spazi in costruzione e scavi”, “13320 – Suoli rimaneggiati e artefatti”, “13410 – Aree abbandonate”, “13420 – Aree di trasformazione”, “14110 – Parchi urbani”, “14140 – Aree verdi private”, “14150 – Aree verdi associate alla viabilità”, “14220 – Aree sportiv3e (calcio, atletica, tennis, ecc.)” nella revisione del 2012 della Banca dati della copertura del suolo di cui all’IDT della Regione Veneto.

Infine, sempre in riferimento al parere della commissione regionale VAS n. 70 del 22.03.2016 ed in particolare per la valutazione di incidenza si prescrive di verificare e documentare, per il tramite del Comune di Sona, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all’Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

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 alla presenza di infrastrutture viarie di livello sovracomunale.

Pertanto dovranno essere oggetto di monitoraggio:

1. stato di completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all’adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi si riferiscono;
2. verifica della riduzione delle eventuali perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi;
3. stato di attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell’edilizia;
4. stato di realizzazione del sistema dei parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
5. verifica dell’equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita e le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli;
6. aumento della diffusione di inquinanti in aria e acqua inevitabilmente generati dall’aumento della popolazione residente e dalla presenza di allevamenti;
7. consumi di energia elettrica e metano;
8. indice di antropizzazione legato alla tutela della biodiversità e all’obiettivo del minor consumo di suolo possibile;
9. conteggio della S.A.U. disponibile/residua;
10. aggiornamento dell’uso del Suolo.
11. stato di attuazione delle aree di riqualificazione e ricostruzione ambientale.

Nella tabella vengono riepilogati gli indicatori da adottare per l’attuazione del piano di monitoraggio.

Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull’ambiente derivanti dall’attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.

Pertanto, al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull’ambiente derivanti dall’attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio. Sulla base del Rapporto

Ambientale elaborato per la V.A.S. del P.A.T., le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

INDICATORI				
	INDICATORI	UNITA' DI MISURA	NOTE (gli indicatori vanno alimentati almeno annualmente)	RESPONSABILE RACCOLTA DATI
ARIA	Qualità dell'aria - Inquinamento atmosferico: NO <sub>x</sub>	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
ARIA	Qualità dell'aria-Inquinamento atmosferico: N <sub>2</sub> O medio	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
ARIA	Qualità dell'aria-Inquinamento atmosferico: PM <sub>10</sub>	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Qualità delle acque-Acque sotterranee: concentrazione media Nitrati	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Qualità delle acque-Acque sotterranee: concentrazione media cloruri	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Qualità delle acque-Acque sotterranee: concentrazione media Ammoniaca	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Acque sotterranee: n° pozzi privati	n°	Rilievo annuale	Comune
ACQUA	Residenti collegati alle fognature	n°	Rilievo semestrale	AATO/Comune
ACQUA	Acque potabili: consumi idrici pro capite	l/abitante al giorno	Dato estrapolato dai quantitativi erogati.	AGS/Comune
ACQUA	Qualità delle acque - Acque superficiali: IBE		Rilievi	ARPAV

ACQUE	Dati e studi disponibili relativi alla qualità delle acque dei corpi idrici (superficiali e sotterranei) presenti in ambito comunale	Varie	Ad ogni disponibilità dei dati	Vari (ARPAV, Provincia, ecc)
ACQUE	Qualità delle acque-Episodi di contaminazione (riguardanti le falde, pozzi e corsi d'acqua)	n., localizzazione caratteristiche	annuale	Comune – ALS – ARPAV
SUOLO	Superficie urbanizzata/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
BIODIVERSITA'	Dotazione di verde pubblico (totale e procapite)	Mq e ubicazione	annuale	Comune
BIODIVERSITA'	Funzionalità dei corridoi ecologici		annuale	Comune
BIODIVERSITA'	Aree dedicate alla rete ecologica	Mq	annuale	Comune
PAESAGGIO E TERRITORIO	Salvaguardia dei con i visuali	n.	Rilievo annuale	Comune
PAESAGGIO E TERRITORIO	Consumo di suolo naturale/seminaturale negli ambiti ad edificazione diffusa	% sul totale delle nuove urbanizzazioni	Rilievo annuale	Comune
PAESAGGIO E TERRITORIO	Aree di ricostruzione ambientale/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
AGENTI FISICI	Sorgenti di inquinamento elettromagnetico ed elementi vulnerabili posti in prossimità degli stessi (abitazioni, scuole, ecc)	n., caratteristiche	annuale	ARPAV, Enti gestori
AGENTI FISICI	Inquinamento luminoso: Potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Kw	Il dato è rilevabile in sede di nuovi progetti	ENEL/Comune
AGENTI FISICI	Inquinamento luminoso- Controllo emissioni – fonti verso la volta celeste	n., ubicazione e caratteristiche	annuale	Comune
AGENTI FISICI	Inquinamento luminoso - Emissioni legate agli impianti di illuminazione pubblica	n., ubicazione e caratteristiche	annuale	Comune

ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione-Abitanti	n°	Rilievo annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione - Saldo migratorio	n° ab	Rilievo annuale	Comune

ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione - Saldo naturale	n° ab	Rilievo annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione - Rapporto abitazioni/residenti	ab/resid	Rilievo annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione-Alloggi sfitti – disabitati	n. caratteristiche	annuale	ISTAT – Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione-Attuazione sup. espansioni residenziali	Mq. / Mc	annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione- Superficie urbanizzata	Mq	annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Attività produttive - n. allevamenti	n. e tipo dei capi	Rilievo annuale	Comune/ULSS
ECONOMIA E SOCIETA'	Attività produttive- “Equipaggiamento verde” delle aree produttive (aree verdi, presenza di alberi, filari, siepi, ecc.)	Caratteristiche quantitative (mq verde/mq totale, n. elementi vegetazionali presenti, ecc.) e qualitative (caratteristiche)	annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Attività produttive- Aziende con sistemi di gestione ambientale	n., settore, tipologia, % sul totale	annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Attività produttive -Aziende e superfici ad agricoltura biologica	Ubicazione e tipologia	annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Attività produttive -Intensità agricola (area utilizzata per agricoltura intensiva)	Mq	annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Trasporto e mobilità-Parco veicolare circolante	n. dei veicoli per categoria	biennale	Autoritratto ACI
ECONOMIA E SOCIETA'	Trasporto e mobilità -Tratte viabilistiche e punti maggiormente critici per incidentalità	Ubicazione e caratteristiche	biennale	Comune – polizia stradale
ECONOMIA E SOCIETA'	Trasporto e mobilità-Mobilità ciclabile e pedonale	Km., ubicazione, tipologie	biennale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Trasporto e mobilità-Sviluppo dei percorsi ciclabili	ml(Kmq)	Rilievo annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Energia: Consumi medi procapite di energia elettrica	kWh per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Energia -Consumi gas metano	Mc/ab/anno	annuale	Ente gestore
ECONOMIA E SOCIETA'	Energia -Consumi energia elettrica	kWh/ab/anno	annuale	Ente gestore
ECONOMIA E SOCIETA'	Energia -Produzione locale di energia da fonte rinnovabile	n., ubicazione, tipologia, kWh/anno	mensile/annuale	Comune – gestori



ECONOMIA E SOCIETA'	Rifiuti- % Raccolta differenziata	t/anno	annuale	Ente gestore
ECONOMIA E SOCIETA'	Rifiuti- Raccolta differenziata media	%	Dato raccolto routinariamente	ARPAV/Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Turismo: Arrivi turistici	n°	Rilievo annuale	Provincia

In relazione a tale verifica la Giunta può proporre al Consiglio Comunale l'adozione di eventuali misure cautelative/correttive delle misure di mitigazione e/o di compensazione individuate dalla V.A.S.

## **TITOLO IX – NORMATIVA DI ADEGUAMENTO AL P.A.Q.E.**

Premesso:

- con D.G.R.V. n. 800 del 21 Marzo 2006 è stata approvata la Variante n. 16 al P.R.G. del Comune di Sona, di adeguamento al P.A.Q.E., con relativi elaborati cartografici e norme;
- in merito a tale Variante n. 16 al P.R.G. di adeguamento al P.A.Q.E. va sottolineato che:
  - il presente P.I. riporta la seguente normativa di adeguamento al P.A.Q.E. e relative indicazioni cartografiche di riferimento evidenziate negli elaborati di P.R.G. utilizzati per l'allineamento dello stesso con il P.A.T.;
  - in ogni caso deve essere fatto comunque riferimento al contenuto complessivo della Variante a prescindere da quanto riportato nel presente P.I.;

Di seguito si riportano le N.T.A. del P.R.G. di adeguamento al P.A.Q.E.:

- Art. 1 - Articolo 5 P.A.Q.E. - Autostrade, caselli, svincoli e nodi**
- Art. 2 - Articolo 7 P.A.Q.E. - Viabilità di connessione territoriale**
- Art. 3 - Articolo 9 P.A.Q.E. - Viabilità da riqualificare**
- Art. 4 - Articolo 10 P.A.Q.E. - Linea ferroviaria ad alta velocità**
- Art. 5 - Articolo 11 P.A.Q.E. - Stazioni e linee ferroviarie**
- Art. 6 - Articolo 13 P.A.Q.E. - Il sistema delle aree produttive**
- Art. 7 - Articolo 17 P.A.Q.E. - I mercati delle corti**
- Art. 8 - Articolo 47 P.A.Q.E. - Corridoio di difesa dell'inquinamento acustico**
- Art. 9 - Articolo 48 P.A.Q.E. - Siti con impianti ad alto rischio**
- Art. 10 - Articolo 49 P.A.Q.E. - Siti con impianti di lavorazione e/o trattamento dei rifiuti**
- Art. 11 - Articolo 52 P.A.Q.E. - Fascia di ricarica degli acquiferi**
- Art. 12 - Articolo 53 P.A.Q.E. - Acque potabili e di risorgiva**
- Art. 13 - Articolo 55 P.A.Q.E. - Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema**
- Art. 14 - Articolo 60 P.A.Q.E. - Zone boscate - grandi alberi**
- Art. 15 - Articolo 61 P.A.Q.E. - Ambiti di interesse paesistico ambientale**
- Art. 16 - Articolo 62 P.A.Q.E. - Parco delle colline moreniche**
- Art. 17 - Articolo 68 P.A.Q.E. - Sguazzi e Fontanili**
- Art. 18 - Articolo 69 P.A.Q.E. - Canali e scoli artificiali**
- Art. 19 - Articolo 71 P.A.Q.E. - Manufatti di interesse storico**
- Art. 20 - Articolo 74 P.A.Q.E. - Zone di interesse archeologico**
- Art. 21 - Articolo 96 P.A.Q.E. - Punti attrezzati per il cicloturismo**
- Art. 22 - Articolo 97 P.A.Q.E. - Agriturismo all'aria aperta**
- Art. 23 - Area di tutela paesistica del Piano di divagazione del Tione e del Tionello**
- Art. 24 - Attività per il tempo libero e lo sport a campagna**
- Art. 25 - Il Borgo e la Piazza di S. Rocco**
- Art. 26 - La strada dei ristoranti**
- Art. 27 - La viabilità di tipo panoramico e quella di tipo ambientale**

### **Art. 1 - Art. 5 P.A.Q.E. - Autostrade, caselli, svincoli e nodi**

- 1) La cartografia in scala 1:5.000 evidenzia le fasce di territorio o lungo il nastro autostradale, destinate ad attività produttive, o in prossimità degli elementi detrattori del paesaggio nelle quali è opportuno operare interventi finalizzati all'abbattimento degli inquinamenti e alla riduzione degli impatti visivi.
- 2) La fascia di rispetto stradale da tali opere è di 60 metri.
- 3) E' necessario provvedere alla riconversione colturale delle aree agricole limitrofe il bordo autostradale, finalizzato al progressivo allontanamento di vigneti, orti e frutteti.

### **Art. 2 - Art. 7 P.A.Q.E. - Viabilità di connessione territoriale**

- 1) La tavola di adeguamento in scala 1:5.000 contiene, per quanto di competenza amministrativa, l'analisi e le ipotesi progettuali per il miglioramento viabilistico dell'area agganciandosi ai progetti di nuova viabilità sia della Provincia che della Regione.

- 2) Al fine di consentire la valorizzazione dei tracciati viene individuata una fascia di rispetto pari ad un minimo di 60 metri e la dotazione di accorgimenti atti a mitigare l'impatto creato dalle infrastrutture.
- 3) Vengono limitate le nuove edificazioni allo scopo di salvaguardare i varchi ancora liberi da manufatti prospicienti la viabilità.
- 4) Le fasce di rispetto stradale sono da considerarsi prioritarie per coloro che ne facciano richiesta, nella applicazione della direttiva comunitaria relativa ad interventi di piantumazione finalizzata al miglioramento e alla ricomposizione ambientale di cui al Reg. CE n°2078/92 e Reg. CE 2080/92.

**Art. 3 - Art. 9 P.A.Q.E. - Viabilità da riqualificare**

- 1) Per quanto riguarda la viabilità da riqualificare secondo quanto previsto nelle tavole di adeguamento al P.A.Q.E. e secondo anche quanto all'art. 7 (art. 2) vanno tutelati ed elaborati:
  - a) Le visuali significative del territorio aperto.
  - b) La fascia di rispetto di metri 60 dal ciglio stradale ed in corrispondenza di eventuali nuovi insediamenti la dotazione minima di accorgimenti atti a mitigare l'impatto infrastrutturale.
  - c) Il riordino delle quinte edilizie con il riallineamento delle recinzioni e la sistemazione degli spazi circostanti.
  - d) Un piano del colore delle facciate degli edifici prospicienti i corridoi.

**Art. 4 - Art. 10 P.A.Q.E. - Linea ferroviaria ad alta velocità**

- 1) Le tavole di adeguamento alle norme del P.A.Q.E. riportano il tracciato dell'alta velocità (o capacità) così come proposto dall'ente competente.  
Va precisato che per l'attuazione dell'opera l'ente competente al progetto ed alla costruzione dovrà osservare le prescrizioni ed i vincoli seguenti ed imposti dal Piano:
  - a) Il progetto della linea ferroviaria deve essere corredato da uno studio di ecobilancio comparato per la valutazione dell'impatto ambientale dell'opera e dei costi di costruzione e gestione.
  - b) I tracciati a raso e in viadotto prevedono accorgimenti per l'abbattimento del fenomeno dell'inquinamento acustico. Quelli in galleria sottostanti i centri abitati sono realizzati in modo da evitare la propagazione delle vibrazioni da transito ferroviario al sovrastante suolo.
  - c) I tracciati in trincea o in rilevato sono modellati utilizzando le tecniche dell'architettura di terra e le tecnologie della bioingegneria forestale. In particolare per la sistemazione delle scarpate e dei fianchi di trincea si utilizzano specie arboree e arbustive autoctone.
  - d) Possono essere previste, ove possibile, soluzioni in trincea con pareti verticali in cemento armato o con sistema a galleria artificiale.
  - e) Per le parti del tracciato a raso o in rilevato interessanti areali o insiemi faunistici significativi sono predisposti sistemi di segnalazione acustica ad ultrasuono per evitare l'avvicinamento al tracciato ferroviario della fauna stanziale e di passo. Sono in ogni caso previsti sull'intero tracciato opportuni percorsi di attraversamento per facilitare la mobilità della fauna stanziale.

**Art. 5 - Art. 11 P.A.Q.E. - Stazioni e linee ferroviarie**

- 1) La tavola 1:5.000 di adeguamento alle norme del P.A.Q.E. riporta il tracciato dell'alta velocità (art. 10) che potrà prevedere lo spostamento della stazione di Sona-Sommacampagna.  
In tal caso, l'ente gestore della ferrovia, d'intesa con le autorità comunali:
  - a) Prevede la riqualificazione delle fasce lungo il tracciato urbano.
  - b) Prevede la possibilità, nella definizione della specializzazione dei binari, di soddisfare le esigenze del trasporto metropolitano.
  - c) La possibilità di commutazione del tracciato ferroviario dal tipo trincea al tipo in galleria per ricavare nella parte soprastante eventuali aree standard o per migliorare il sistema viario di superficie.
  - d) Individua aree residue intercluse tra linee ferroviarie ove collocare funzioni logistiche di supporto.

- e) Le zone limitrofe alla nuova stazione dovranno essere attrezzate con parcheggi, spazi adibiti al recupero delle biciclette e dotate di edicole per informazioni e ristoro.
- f) Le stazioni dovranno essere collegate alla viabilità principale e ai sistemi di trasporto urbano.
- g) È vietato lungo i binari l'impiego di preparati chimici tali da provocare danno alla fauna ed alla flora di pregio e tali da inquinare le falde freatiche sottostanti.

**Art. 6 - Art. 13 P.A.Q.E. - Il sistema delle aree produttive**

- 1) Le aree produttive che risiedono all'interno del comune sono nella maggior parte evidenziate come "ambiti produttivi da ottimizzare", cioè ambiti all'interno dei quali l'espansione è subordinata alla razionalizzazione, riorganizzazione e rinnovamento degli impianti esistenti anche mediante limitate riconversioni.
- 2) Per gli interventi di nuova edificazione la quota superficiale permeabile del suolo non deve essere inferiore del 25% della superficie territoriale. Concorrono alla determinazione della superficie territoriale permeabile anche le parti organizzate con blocchetti reticolati in calcestruzzo a verde.
- 3) La previsione delle grandi strutture di vendita deve essere conforme alla programmazione regionale in materia di commercio.
- 4) Gli interventi di nuova edificazione e quelli relativi al completamento e al miglioramento dell'esistente devono perseguire le seguenti finalità:
  - a) la prestazione di servizi reali rivolti alla diffusione delle innovazioni e al trasferimento tecnologico, alla assistenza organizzativa e gestionale, alla certificazione della qualità, all'assistenza per la creazione di nuove imprese, alla riduzione dell'impatto ambientale derivante dai processi produttivi.
  - b) Promuovere la valorizzazione delle riserve imprenditoriali e lo sviluppo delle capacità innovative e competitive della piccola e media impresa anche attraverso la partecipazione ai programmi di ricerca della Unione Europea, alle gare di appalto internazionali e allo svolgimento di stages di giovani laureati nelle aziende che realizzano progetti di ricerca e sviluppo tecnologico.
  - c) Agevolare lo sviluppo della presenza su mercati esteri, del miglioramento della tutela ambientale, della sicurezza del lavoro e del risparmio energetico.
  - d) Le aree sono caratterizzate da una progettualità in grado di consentire elevati livelli qualitativi e di efficienza relativamente alle seguenti dotazioni: accessibilità diretta all'area; connessione con i nodi logistici, i poli e le reti infrastrutturali a livello regionale; servizi a rete, comuni, diretti al soddisfacimento delle specificità insediative e delle vocazioni produttive quali, ad es. energia elettrica, fluidi industriali, fognature industriali, impianti di depurazione, impianti o sistemi di gestione rifiuti, centri servizi alle imprese ecc.
  - e) La realizzazione di tali aree è anche finalizzata all'insediamento di imprese di produzione di beni e servizi che favorisca l'integrazione tra le rispettive attività al fine di massimizzare il rendimento economico e la minimizzazione degli impatti.

**Art. 7 - Art. 17 P.A.Q.E. - I Mercati delle Corti**

- 1) La Tav. n° 3 in scala 1:5.000 di adeguamento alle norme del P.A.Q.E., riporta l'ambito di inviluppo ipotizzato per lo sviluppo dei "luoghi attrezzati per la produzione e lo scambio di beni e servizi che per le dimensioni assumono il ruolo di polo commerciale e produttivo di interesse metropolitano"
- 2) La classificazione e la disciplina di tali aree è sottoposta ad una convenzione di cui all'art. 24 della Legge 8 Giugno 1990 n°142 "che per la stesura di un progetto unitario può direttamente coinvolgere Comuni i cui ambiti amministrativi non presentano fattori limitativi della continuità territoriale (Sona e Bussolengo) ma che per un'opportuna omogeneizzazione del prodotto progettuale devono trovare confronto e raccordo con l'iniziativa di Sommacampagna di cui all'art. 19" – Mirabilia del P.A.Q.E.
- 3) L'unicità del prodotto urbanistico per le funzioni produttive e residenziali di servizio dovrà determinare:
  - a) l'ammodernamento e il potenziamento delle strutture produttive esistenti, con particolare attenzione a quelle ad alto contenuto tecnologico - innovativo;

- b) la formazione di nuove ipotesi progettuali circa l'utilizzo di aree e attrezzature legate alla cultura, al tempo libero, all'uso didattico - divulgativo e associativo, nonché di spazi aperti e/o specializzati anche in connessione con il ruolo e la funzione della porta di Sommacampagna;
- c) indirizzi per razionalizzare il sistema dei trasporti e quello della viabilità alle diverse scale, anche fornendo soluzioni per i punti di snodo e di interscambio;
- d) il riordino delle attività esistenti e il consolidamento delle aree commerciali per meglio razionalizzare il complessivo sistema commerciale;
- e) criteri costruttivi per elevare la qualità formale dei fabbricati e la rappresentatività del luogo;
- f) soluzioni urbanistico - architettoniche per raccordare il nuovo ai brani di campagna circostanti e alle antiche corti;
- g) prescrivere la salvaguardia dei complessi storico architettonici delle antiche corti di S.Francesco, La Presa, Cà di Capri ed i relativi spazi circostanti.

**Art. 8 - Art. 47 P.A.Q.E. - Corridoio di difesa dall'inquinamento acustico.**

(L'autostrada sta predisponendo in tutto il tratto autostradale BS-PD idonee barriere antirumore nei punti esposti all'inquinamento acustico)

- 1) L'articolo comunque prescrive che:  
I progetti di nuovi tracciati viari e ferroviari ricadenti nei corridoi di difesa dall'inquinamento acustico devono contenere idonee soluzioni per minimizzare l'impatto acustico sull'ambiente circostante.

**Art. 9 - Art. 48 P.A.Q.E. - Siti con impianti ad alto rischio**

- 1) In tutto il territorio comunale gli impianti industriali ad alto rischio come disciplinati dal DPR 175 del 17.05.88 e dal Decreto M.L.P. del 9 maggio 2001 n°151, devono dotarsi o essere dotati di impianto di recupero delle acque di prima pioggia.
- 2) Nuovi impianti industriali ad alto rischio non possono essere realizzati:
  - a) negli ambiti di interesse paesistico-ambientale;
  - b) negli ambiti di riequilibrio dell'ecosistema;
  - c) nelle aree definite a vulnerabilità alta, elevata ed estremamente elevata;
  - d) nelle zone di pertinenza (piano di navigazione) di corsi d'acqua perenni;
  - e) nelle aree esondabili;
  - f) nelle fasce di rispetto di almeno 200 metri da fontanili ed altri affioramenti freatici;
  - g) nelle fasce di rispetto previste dal DPR 236/88 di pozzi e risorgive destinate al consumo umano.
- 3) Per gli impianti ad alto rischio esistenti individuati all'interno delle suddette aree, dove non fosse possibile una ricollocazione, dovrà essere predisposto un piano di sicurezza ambientale e le procedure da adottarsi in caso di incidente grave.  
Nel caso non fosse possibile ricavare una congrua fascia a protezione dell'edificio, gli impianti vanno rimossi in tempi definiti e posizionati in altre località dove i parametri di sicurezza possono essere rispettati.

**Art. 10 - Art. 49 P.A.Q.E. - Siti con impianti di lavorazione e/o trattamento rifiuti**

- 1) Per la collocazione o la ricollocazione degli impianti di trattamento o smaltimento dei rifiuti valgono le seguenti norme:
  - a) Rifiuti inerti: non è possibile la localizzazione o l'ampliamento:
    - negli ambiti di interesse paesistico ambientale;
    - negli ambiti di riequilibrio dell'ecosistema;
    - nelle zone di pertinenza (piano di navigazione) di corsi d'acqua perenni;
    - nelle aree esondabili;
    - in una fascia di rispetto di almeno 200 metri da fontanili e altri affioramenti freatici;
    - nelle fasce di rispetto previste dal DPR 236/88 di pozzi e risorgive destinate al consumo umano.
  - b) Rifiuti speciali non pericolosi: non è possibile la localizzazione o l'ampliamento:
    - negli ambiti di interesse paesistico ambientale;
    - negli ambiti di riequilibrio dell'ecosistema;

- nelle zone di pertinenza (piano di divagazione) di corsi d'acqua perenni;
  - nelle aree esondabili;
  - in una fascia di rispetto di almeno 200 metri da fontanili e altri affioramenti freatici;
  - nelle fasce di rispetto previste dal DPR 236/88 di pozzi e risorgive destinate al consumo umano;
  - nelle aree definite a vulnerabilità alta, elevata ed estremamente elevata;
  - negli ambiti della protezione del suolo.
- c) Rifiuti pericolosi: non è possibile la localizzazione o l'ampliamento:
- negli ambiti di interesse paesistico ambientale;
  - negli ambiti di riequilibrio dell'ecosistema;
  - nelle zone di pertinenza (piano di divagazione) di corsi d'acqua perenni;
  - nelle aree esondabili;
  - in una fascia di rispetto di almeno 200 metri da fontanili e altri affioramenti freatici;
  - nelle fasce di rispetto previste dal DPR 236/88 di pozzi e risorgive destinate al consumo umano;
  - nelle aree definite a vulnerabilità alta, elevata ed estremamente elevata;
  - negli ambiti della protezione del suolo;
  - nelle aree di ricarica degli acquiferi.
- d) Per gli impianti esistenti individuati all'interno di suddette aree, dove non fosse possibile una ricollocazione, dovrà essere predisposto un piano di sicurezza ambientale, comprendente il sistema di monitoraggio ambientale e le procedure da adottarsi in caso di incidente grave.
- e) Eventuali ampliamenti delle discariche esistenti, qualora consentibili, dovranno essere motivati in modo tale che la situazione finale comporti un miglioramento significativo dell'ambiente circostante.
- f) Vanno privilegiati i sistemi di raccolta differenziata e di recupero delle materie prime nel rispetto delle normative e dei piani di raccolta vigenti.

#### **Art. 11 - Art. 52 P.A.Q.E. - Fascia di ricarica degli acquiferi (limite settentrionale)**

Ai fini di ogni approvazione progettuale in tali aree:

- 1) Vanno individuate le attività civili, zootecniche, industriali esistenti non collegate alla rete fognaria prevedendone, ove possibile, l'allacciamento. Nel caso non fosse possibile l'allacciamento è necessario prevedere ai sensi dell'Art. 30 della L.R. 27 giugno 1986 n°61 e successive modifiche ed integrazioni, la ricollocazione degli impianti. È inoltre necessaria l'eliminazione degli scarichi civili e/o industriali che attualmente confluiscono impropriamente nei canali a servizio dalle centrali idroelettriche al fine della loro eliminazione.
- 2) Sono vietate le attività industriali, dell'artigianato, della zootecnia che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti, nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.
- 3) Qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare insediamenti produttivi in aree prive di tali infrastrutture, deve sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento.
- 4) È fatto divieto nella fascia di ricarica degli acquiferi di Scaricare sul suolo e nel sottosuolo le acque di raffreddamento.

#### **Art. 12 - Art. 53 P.A.Q.E. - Acque potabili di risorgiva**

In tali aree:

- 1) Va verificato che gli insediamenti residenziali e produttivi potenzialmente inquinanti, ivi compresi gli allevamenti zootecnici e gli impianti agroindustriali, siano dotati di adeguati sistemi di depurazione e trattamento delle acque reflue.
- 2) Vengano recepite nei propri strumenti urbanistici le indicazioni relative alle zone di tutela di cui al D.P.R. 24.05.88, n. 236 per la protezione di sorgenti, pozzi e punti di presa ad uso pubblico.
- 3) E' fatto divieto di prelevare dai corsi quantità di acqua tali da alterare l'ecosistema fluviale e ripariale.

#### **Art. 13 - Art. 55 P.A.Q.E. - Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema**

Oltre a quanto già normato negli articoli precedenti negli ambiti del riequilibrio dell'ecosistema:

- 1) Sono vietati interventi di movimento o asportazione di terreno che producano alterazioni all'assetto morfologico e naturale del suolo.
- 2) Eventuali interventi di miglioria fondiaria a scopo agricolo sono ammessi nel rispetto delle presenti prescrizioni:
  - a) spessore di sbancamento e riporto inferiore a 1,2 metri;
  - b) scarpate di sbancamento e riporto con angoli non superiori a 35°;
  - c) realizzazione di banchine (terrazzamenti) con pendenza non inferiore al 10%.
- 2) È comunque vietato lo spianamento della sommità dei cordoni morenici.
- 3) Tutti gli interventi di miglioria fondiaria dovranno essere accompagnati da idonea progettazione della regimentazione idrica di superficiale.
- 4) Tutti gli interventi dovranno prevedere il compenso tra materiale di riporto e di scavo.
- 5) Qualora si previsto un esubero di materiale di scavo, l'intervento dovrà essere assoggettato alla disciplina sulle attività estrattive.
- 6) Qualora sia previsto un esubero di materiale di riporto dovrà essere verificata la coerenza chimico-fisica dello stesso con le litologie naturali presenti.
- 7) La stessa prescrizione è applicata ad eventuali apporti di terreno vegetale alloctono.
- 8) Sono vietati interventi per la realizzazione di impianti di acquicoltura e bacini di attingimento acqua e preriscaldamento.
- 9) È vietata la colmatatura anche parziale o la risagomatura di bacini naturali esistenti, paludi, fontanili se non strettamente collegati e necessari per la stabilizzazione di sponde degradate.
- 10) Non sono consentiti interventi che alterino il regime idrico dei corsi d'acqua superficiali e qualsiasi intervento di denaturalizzazione degli alvei e delle sponde. Qualora sussistano condizioni di grave deterioramento delle sponde gli interventi di ripristino dovranno essere assoggettati a principi di progettazione ambientale con tecniche di ingegneria naturalistica.
- 11) È vietata l'impermeabilizzazione di estese superfici di terreno con eccezione dei casi di comprovata necessità nei quali è garantito comunque il mantenimento dei volumi di invaso e di utilizzazione in modo intensivo: fitofarmaci e diserbanti per il mantenimento del verde.
- 12) Gli interventi in questi ambiti, compresi nelle misure f o g del programma regionale di cui al Reg. CEE n°2078/92 e al Reg. CEE n°2080/92 godano della priorità di assegnazione dei contributi previsti.

#### **Art. 14 - Art. 60 P.A.Q.E. - Zone boscate - grandi alberi**

Nelle aree boscate evidenziate nella tavola in scala 1:5.000 di adeguamento alle norme del P.A.Q.E.:

- 1) È vietata la riduzione di aree boscate in tutto il territorio comunale, fatti salvi gli interventi necessari per evitare il deterioramento del popolamento o per il ripristino di specie autoctone, previo progetto e autorizzazione della competente azienda forestale.
- 2) È vietata la piantumazione di entità floristiche alloctone.
- 3) Tali ambiti sono da considerarsi prioritari nell'applicazione delle direttive CEE relative ad interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.

#### **Art. 15 - Art. 61 P.A.Q.E. - Ambiti di interesse paesistico ambientale**

- 1) Le tavole geologiche e le tavole in scala 1:5.000 di adeguamento al P.A.Q.E. rappresentano di fatto quel "piano di valorizzazione ambientale" richiesto dalla Regione Veneto con il voto di approvazione della variante generale al P.R.G. del comune.
- 2) Per l'art. 61 (art. 15) vale quanto già stabilito per l'art. 55 (art. 13) che viene interamente riproposto.

Oltre a quanto definito e riportato all'art. 55 (art. 13) le prescrizioni ricadenti per l'intera area comportano:

- 3) L'identificazione e la salvaguardia degli edifici e degli elementi costituenti documenti significativi del paesaggio agrario.
- 4) Il riconoscimento e la tutela dei biotopi esistenti nonché al miglioramento e/o all'incremento di quinte arboree lungo il perimetro delle zone umide dei corsi d'acqua.

- 5) La definizione della potenzialità di utilizzo a scopo ricreativo e didattico-culturale delle aree e l'individuazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri e collegamento di emergenza storico naturalistico presenti e di manufatti di pregio ambientale oltre alla previsione del recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture da destinare a funzioni di supporto, in prossimità delle quali individuare congrui spazi ad uso collettivo.
- 6) Sono fatte salve le aree destinate dalla strumentazione urbanistica comunale vigente a residenza, attività produttive e servizi, ricadenti all'interno dell'ambito di interesse paesistico ambientale, con l'obbligo di prevedere per i progetti edilizi singoli la puntuale sistemazione degli scoperti.
- 7) In sede di adeguamento sono consentite limitate espansioni degli insediamenti esistenti purché compatibili con i valori naturalistico - ambientali dei luoghi, nonché la verifica delle perimetrazioni delle aree di cui al presente articolo sulla base dello stato di fatto e quanto previsto dal presente piano di area.
- 8) I nuovi piani attuativi devono essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e da opportune indicazioni per la sistemazione degli scoperti.
- 9) Non è ammessa l'apertura di nuove cave o discariche; è fatto salvo in ogni caso quanto già autorizzato alla data di adozione del presente piano. Eventuali ampliamenti delle discariche esistenti devono essere motivati e tali che la sistemazione finale comporti un miglioramento significativo dell'ambiente circostante. La ricomposizione ambientale delle cave, come previsto ai sensi della legislazione vigente in materia, deve tendere preferibilmente alla realizzazione di zone umide, per favorire la formazione di particolari situazioni microclimatiche e il rimpinguamento delle falde.
- 10) Le aree di interesse paesistico - ambientale costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi territoriali; esse sono da considerarsi prioritarie nell'applicazione delle direttive CEE relative ad interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale, con particolare richiamo alle disposizioni contenute nel Programma Pluriennale Regionale di cui al Reg. CEE n. 2078/92 e al Reg. CEE n. 2080/92.
- 11) Sono vietati interventi per la realizzazione di impianti di acquicoltura e bacini di attingimento acqua e/o preriscaldamento di dimensioni superiori a tre ettari e comunque deve essere assicurata una distanza minima, tra i singoli impianti, pari a 1.500 m.
- 12) Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze.
- 13) Sono consentiti interventi ecotecnologici per l'abbattimento dei nutrienti nelle acque che versano nei principali corsi d'acqua nonché l'installazione di impianti di depurazione per lo smaltimento dei reflui civili e industriali.
- 14) Sono consentiti lavori di miglioria fondiaria purché realizzati nel rispetto delle finalità elencate nelle direttive del precedente art. 55 (art. 13).
- 15) Sono vietati interventi per la realizzazione di nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici e insediamenti produttivi di tipo agro industriale.

#### **Art. 16 - Art. 62 P.A.Q.E. - Parco delle colline moreniche**

- 1) Le Tavole in scala 1:5.000 di adeguamento alle norme del P.A.Q.E., riportano il perimetro dell'area da assoggettare a parco delle colline moreniche.
- 2) Per quanto al presente articolo vengono applicate le norme degli art. 55 (art. 13) e 61 (art. 15).

#### **Art. 17 - Art. 68 P.A.Q.E. - Squazzi e fontanili**

- 1) Le tavole geologiche di adeguamento al P.A.Q.E. riportano le aree interessate dal fenomeno dei fontanili e degli squazzi.  
Tali eventi sono maggiormente presenti nelle aree ricadenti all'interno degli ambiti ricompresi dagli art. 55 (art. 13) e 61 (art. 15) e ne segnano la medesima progettualità e le medesime prescrizioni.
- 2) Vale anche, oltre a quanto già normato nei precedenti articoli, il divieto di intervento edificatorio e infrastrutturale in una fascia di larghezza pari ad almeno 20 metri dalle aree interessate da tali presenze.



#### **Art. 18 - Art. 69 P.A.Q.E. - Canali e scoli artificiali**

- 1) Gli Enti competenti nella progettazione e realizzazione di canalizzazioni artificiali adottano soluzioni progettuali, di ricomposizione paesaggistico - ambientale e tecniche costruttive che rispondano ai requisiti di sicurezza idraulica e consentano la risalita delle sponde.
- 2) Per i corsi d'acqua pubblici esistenti non arginati (canali, scoli, scolmatori, ecc.) che non rispondono ai criteri di sicurezza, di cui al comma precedente, gli enti competenti predispongono appositi progetti per la realizzazione di idonee misure per la sicurezza, la ricomposizione ambientale e l'efficienza ecologica del sistema.
- 3) Per i canali derivatori che alimentano gli impianti idroelettrici è individuata una fascia di rispetto come definita, con annesse prescrizioni, dal Regolamento Ansaldo del 30.10.1981, sentiti gli enti proprietari e gestori.

#### **Art. 19 - Art. 71 P.A.Q.E. - Manufatti di interesse storico**

- 1) Viene consentito il riuso, il recupero e la valorizzazione dei fabbricati e della circostante area di pertinenza censita secondo il primo paragrafo dell'art. 10 della L.R. 24/85 e dall'art. 4 relativamente all'uso agrituristico degli stessi così come previsto anche dall'art. 71 delle norme del Piano di Area del Quadrante Europa e dalla L.R. n°49 del 22 ottobre 1999 relative alla "Disciplina e classificazione di alcune strutture ricettive extraperiferiche". Tali interventi dovranno risultare compatibili con le caratteristiche intrinseche degli edifici così come specificato nella schedatura di riferimento.
- 2) Per gli interventi in tali ambiti vale quanto specificato dalle "prescrizioni e vincoli", primo e secondo paragrafo, dell'art. 71 delle norme del P.A.Q.E. che citano:
  - a) Per quanto riguarda gli edifici e le costruzioni di interesse storico - artistico, ancorché non assoggettati alle disposizioni della legge 1° giugno 1939, n. 1089, ma individuati nel corso delle campagne di catalogazione effettuate dalla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Verona, ciascun Comune dovrà nell'ambito dello strumento urbanistico - garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Le norme di piano dovranno, inoltre prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di lucernari e abbaini sulle coperture.
  - b) Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti, come disciplinati dai Comuni ai sensi delle direttive del presente articolo, sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico -documentale caratterizzanti il sito. In particolare l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, di complessi ecclesiastici e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico - artistica, dovrà essere conservato nella sua conformazione originaria, individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche, ed inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico - ambientale.

#### **Art. 20 - Art. 74 P.A.Q.E. - Zone di interesse archeologico**

- 1) Le tavole in scala 1:5.000 di adeguamento alle norme del P.A.Q.E. evidenziano il sito "Torbiera Cascina" oggetto di ritrovamento di reperti di vario tipo. Per tale area vale quanto disposto dall'art. 27 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, nonché la delimitazione ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939 n°1089 e 8 agosto 1985 n°431.

#### **Art. 21 - Art. 96 P.A.Q.E. - Punti attrezzati per il cicloturismo**

- 1) Le tavole in scala 1:5.000 di adeguamento alle norme del P.A.Q.E. riportano in particolar modo per la parte del territorio comunale a sud dell'autostrada, tutte quelle indicazioni che ne compongono il "Piano di Valorizzazione Ambientale". In particolar modo in queste aree vengono identificati i percorsi di immersione rurale con l'individuazione delle aree per la sosta dei veicoli e per manifestazioni all'aperto ecc. Viene fatto obbligo di recuperare all'uso pubblico i percorsi secondari (tratturi, strade vicinali interpoderali, sentieri, ecc.) e sono inoltre vietati gli interventi in grado di alterare le caratteristiche tipo-morfologiche degli stessi.

#### **Art. 22 - Art. 97 P.A.Q.E. - Agriturismo all'aria aperta**

- 1) Il P.R.C. individua i rustici non più funzionali alla gestione del fondo ed anche le corti di cui all'art. 71 delle norme del P.A.Q.E. disciplinata da schedature secondo quanto previsto dall'art. 10 della L.R. 24/85.  
In tali edifici e nelle circostanti aree vengono consentite, alle condizioni riportate all'art.71 (art. 19) delle norme del P.A.Q.E., le medesime possibilità di utilizzo di quanto previsto all'art. 71 (art. 19).

#### **Art. 23 - Area di tutela paesistica del Piano di divagazione del Tione e del Tionello**

- 1) L'area così evidenziata nella Tav.4 in scala 1:5.000 è soggetta alla medesima norma dell'art. 61 (art. 15).
- 2) Sono vietate opere di miglioramento fondiario che comportino la variazione dell'andamento morfologico dei suoli.
- 3) Non sono consentiti interventi che alterino il regime idrico dei corsi d'acqua superficiali e qualsiasi intervento di denaturalizzazione degli alvei e delle sponde.
- 4) Qualora sussistano condizioni di grave deterioramento delle sponde gli interventi di ripristino dovranno essere assoggettati a principi di progettazione ambientale con tecniche di ingegneria naturalistica.

#### **Art. 24 - Attività per il tempo libero e lo sport a campagna**

- 1) In tali aree viene consentita la pratica di attività sportive. L'utilizzo di tali aree è subordinato:
  - a) Alla formazione di un piano attuativo di iniziativa privata che contenga tutti i requisiti di un "Piano di Valorizzazione Ambientale".
  - b) Alla garanzia della fattibilità di quanto previsto attraverso la formazione di un programma finanziario che evidenzi la tempistica degli interventi nella globalità delle operazioni previste.
  - c) Alla inedificabilità dell'interno di dette aree se non per strutture di stretto servizio alla attività concordate e quindi consentite.
  - d) Viene consentito per quanto direttamente o indirettamente interessato da questa attività il recupero per uso ricettivo, ristorativo e di servizio delle corti e di altri edifici presenti nella zona.
  - e) Tale potenziale riconversione deve essere dimostrata e di conseguenza convenzionata con l'amministrazione.

#### **Art. 25 - Il Borgo e la Piazza di S.Rocco**

- 1) L'intera area ricompresa nel perimetro segnato sulla Tav. 4 in scala 1:5.000 è soggetto ad un "Piano di Valorizzazione" da attuarsi sia per iniziativa pubblica che privata.
- 2) Ai fini edificabili (prima dell'approvazione del Piano) vale all'interno dell'intero perimetro quanto già previsto dal P.R.G. e dalla schedatura dei centri storici e delle corti rurali.
- 3) Ogni altro intervento viene consentito nell'ambito dell'art. 31 lettera a-b-c-e-d della L. 457/78.

#### **Art. 26 - La strada dei ristoranti**

- 1) La strada panoramica tra S.Giorgio ed il confine di Valeggio viene definita la "Strada dei Ristoranti" per la presenza consolidata di alcune attività di tale genere.
- 2) Sull'intera asta, il comune, attraverso una pianificazione puntuale, prevede la possibilità di operare scelte che consentano il mantenimento e lo sviluppo di tale iniziativa in riferimento:
  - a) Alle Leggi Regionali sulla ricettività agrituristiche ed extralberghiera.
  - b) Alla pianificazione urbanistica in atto.
  - c) Alle possibili deroghe concedibili legate all'uso del tempo libero compatibilmente con i piani approvati dall'Amministrazione comunale.

#### **Art. 27 - La viabilità di tipo panoramico e quella di tipo ambientale**

- 1) Le tavole di adeguamento al P.A.Q.E. evidenziano due diversi tipi di viabilità (di valenza paesistica):
  - a) la viabilità panoramica
  - b) la viabilità di immersione ambientale

Entrambi i tipi di viabilità insistono all'interno dell'ambito delle colline moreniche e per la loro importanza è necessario che:

- c) la viabilità di tipo panoramico mantenga la visualità del paesaggio aperto sgombro come una successione continua di coni visuali;
- d) la viabilità di immersione ambientale mantenga e garantisca la percorribilità e la stessa tipologia di finitura nel medesimo stato in cui ora viene a trovarsi.