

Regione Veneto

Provincia di Verona

P.I.

L.R. 11/2004

art. 17 - 18

**COMUNE DI
SAN GIOVANNI ILARIONE**



Elaborato

2

PRIMO PIANO degli INTERVENTI

Norme Tecniche Operative



Progettista
Architetto Roberto Sbrogiò

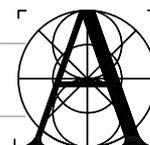
Il Sindaco
geom. Domenico Dal Cero

Responsabile Area Tecnica
geom. Maurizio Bacco

Febbraio 2012

P.A.T.I. approvato in sede di Conferenza di Servizi in data 28.12.2010

Studio Architetto Roberto Sbrogiò via G. Della Casa, n 9 37122 Verona - tel. 045-8014083 / fax 045-8035147



PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

NORME TECNICHE OPERATIVE

Le norme tecniche operative del 1° P.I. sono evidenziate in colore rosso nel testo delle norme di attuazione del P.R.G. vigente (riportate con testo di colore nero) fermo restando che in successiva fase del P.I. il testo delle N.T.O. andrà riordinato completamente per titoli e sistemi omogenei con relativi testi normativi (andando alla fine a sostituire in toto le N.T.A. del P.R.G.) secondo il seguente indice:

- **TITOLO I** – **Disposizioni, definizioni e norme generali**
- **TITOLO II** – **Vincoli – Pianificazione territoriale – Fasce di rispetto**
- **TITOLO III** – **Sistema ambientale e paesaggistico**
- **TITOLO IV** – **Territorio aperto**
- **TITOLO V** – **Sistema insediativo e relativi servizi**

- **TITOLO VI** – **Norme generali**
- **La struttura storica**
- **La struttura urbana residenziale**
- **La struttura produttiva**
- **Le aree di trasformazione**
- **La struttura dei servizi**
- **TITOLO VI** – **Sistema della mobilità**

Si sottolinea che le N.T.O. in colore rosso riguardano disposizioni da osservarsi fin dal presente primo Piano degli Interventi.

Rimangono in vigore le N.T.A. del P.R.G. vigente (non oggetto del presente 1° P.I.) fino alla loro definitiva sostituzione, che viene demandata a successiva fase del P.I.

A tal proposito si sottolinea che qualora nelle parti delle N.T.A. del P.R.G. (riportate in colore nero) emergano contraddizioni o terminologie superate rispetto ai vigenti disposti legislativi in materia e al R.E. comunale, questi ultimi devono intendersi prevalenti.

Inoltre si precisa che negli elaborati del primo P.I. le aree a “Vincolo Idrogeologico-Forestale” e a “Vincolo Paesaggistico per le zona Boscate” così come per le aree a “Vincolo Paesaggistico per i corsi d’acqua” sono riportate in conformità al P.A.T.I. approvato.

N.B.

Comunque nel corso delle fasi successive del P.I. potranno rendersi necessari ulteriori perfezionamenti e/o ridefinizioni all'indice sopracitato così come ai relativi testi normativi.

NOTE PER LA LETTURA:

parti in rosso = modifiche o inserimenti di P.I.

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI, DEFINIZIONI E NORME GENERALI

1. Riferimenti alla legislazione vigente
- 1.1. Finalità e contenuti del P.I.
- 1.1.1. Attuazione della pianificazione urbanistica
- 1.2. Contenuto delle tavole del P.R.G.
- 1.3. Attuazione del Piano Regolatore Generale
- 1.4. Piano Particolareggiato
- 1.5. Contenuto dei Piano Particolareggiato
- 1.6. Piani di Recupero – Generalità
- 1.7. Piani di Recupero – Formazione
- 1.8. Piani di Recupero – Attuazione
- 1.9. Piani di Recupero – Contenuto
- 1.10. Piano di Recupero – Approvazione
- 1.11. Piani di Lottizzazione – Generalità
- 1.12. Piani di Lottizzazione – Contenuto
- 1.13. Criteri e limiti per la modifica dei perimetri dei PUA / L.R. 11/2004
- 1.14. Piani di Lottizzazione – Documentazione
- 1.15. Oneri derivanti dalla Lottizzazione
- 1.16. Convenzione
- 1.17. Attuazione dei Piani di Lottizzazione
- 1.18. Parcheggi, campi gioco e verde pubblico
- 1.19. Prescrizioni relative alla valutazione di compatibilità idraulica
- 1.20.1. Disposizioni per l'edilizia eco-sostenibile ed il risparmio della risorsa idrica e l'utilizzo delle fonti rinnovabili
- 1.20.2. Misure di incentivazione alla sostenibilità edilizia
- 1.21. Indice di edificabilità fondiaria
- 1.22. Indice di edificabilità territoriale
- 1.23. Opere di urbanizzazione
- 1.24. Superficie coperta
- 1.25. Rapporto di copertura
- 1.26. Altezza dei fabbricati e numero dei piani
- 1.27. Volumi
- 1.28. Compensazione dei volumi
- 1.29. Distanze da confini, da fabbricati e da strade
- 1.30. Disposizioni varie relative all'edificabilità
- 1.31. Edificazione lungo strade e zone di tutela
- 1.32. Rispetto della vegetazione e sistemazione aree scoperte
- 1.33. Norme per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere
- 1.34. Programma pluriennale di attuazione

- 1.35. Autorizzazione a lottizzare e Concessioni Edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore delle presenti norme
- 1.36. Poteri in deroga

TITOLO II – VINCOLI – PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – FASCE DI RISPETTO

- 2. Vincoli/Generalità
- 2.1. Vincolo Paesaggistico
- 2.2. Vincolo Monumentale
- 2.3. Vincolo Archeologico/Siti di Interesse Archeologico
- 2.4. Piano di Assetto Idrogeologico
- 2.5. Vincolo Idrogeologico/Forestale
- 2.6. Vincolo Sismico
- 2.7. Ambito relativo al Parco Naturale Regionale della Lessinia
- 2.8. Elettrodotti e fasce di rispetto
- 2.9. Cave
- 2.10. Servitù idraulica dell'idrografia principale
- 2.11. Zone di tutela dell'idrografia principale
- 2.12. Pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale, idroproduttivo/fasce di rispetto
- 2.13. Fasce di rispetto cimiteriali - T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934
- 2.14. Allevamenti zootecnici intensivi
- 2.15. Fasce di rispetto della viabilità
- 2.16. Soprassuoli percorsi dal fuoco
- 2.17. Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico
- 2.18. Aree di tutela paesaggistica di interesse locale

TITOLO III – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

- 3. Invarianti e tutele
- 3.1. **Altri elementi:** Prontuario di attenzione ambientale
Norme generali per il disegno urbano
- 3.1.1. Schemi grafici di riferimento
 - a) Tipologie urbanistiche edilizie - esempi
 - b) Caratteri edilizi architettonici per i nuclei di antica origine
 - c) Paesaggio urbano – esempi
 - d) Pavimentazioni esterne – esempi
- 3.2. Caratteri edilizi e architettonico-formali
- 3.3. Murature esterne
 - a) Materiali

- b) Elementi metrici e geometrici
- c) Finiture e colore
- 3.4. Aperture
 - a) Materiali
 - b) Elementi metrici e geometrici
 - c) Finiture e colore
- 3.5. Solaio
- 3.6. Coperture
 - a) Materiali
 - b) Elementi metrici e geometrici
 - c) Finiture e colore
- 3.7. Gronde
 - a) Materiali
 - b) Elementi metrici e geometrici
 - c) Finiture e colore
- 3.8. Aggetti
 - a) Materiali
 - b) Elementi metrici e geometrici
 - c) Finiture e colore
- 3.9. Recinzioni
 - a) Materiali
 - b) Elementi metrici e geometrici
 - c) Finiture e colore
- 3.10. Paesaggio Urbano
 - a) Cartellonistica stradale
 - b) Elementi di costruzione del paesaggio
 - c) Arredo urbano
 - d) Opere statiche
- 3.11. Pavimentazioni esterne
 - a) Materiali

TITOLO IV – TERRITORIO APERTO

4.1. Territorio agricolo: abaco degli interventi ammessi

La zona agricola "E"

- a) Generalità
 - b) Definizioni
- Sottozona "E1"
- a) Residenza
 - b) Annessi rustici, allevamenti zootecnici e altri insediamenti produttivi agricoli
 - c) Edifici in fregio alle strade e alle zone umide

d) disciplina degli allevamenti zootecnici

- Sottozona "E2"

- a) Residenza
- b) Annessi rustici e altri insediamenti produttivi agricoli
- c) Edifici in fregio alle strade e alle zone umide
- d) allevamenti zootecnici industriali
- e) Norme finali

- Sottozona "E3"

- a) Residenza
- b) Annessi rustici, allevamenti zootecnici e altri insediamenti produttivi agricoli
- c) Edifici in fregio alle strade e alle zone umide

- Sottozona "E5"- Rurale di tutela

- Norme di carattere generale che debbono trovare applicazione in tutte le sottozone "E" Rurali

- 1) Vincolo di non edificabilità
- 2) Equipaggiamento paesaggistico
- 3) Fognature
- 4) Edificabilità
- 5) Disposizioni finali

Caratteristiche edilizie delle costruzioni nelle zone agricole

- a) Residenza
- b) Annessi rustici
- c) Deroghe
- d) Tabella indici stereometrici

4.2. Elementi di fragilità

TITOLO V – SISTEMA INSEDIATIVO

5.1. Zone territoriali omogenee

5.2. Zone residenziali

5.3. ZONE "A": Centro Storico

5.4. ZONE "B"

- Zona "B" - Completamento Edilizio

Tabella indici stereometrici

5.5. ZONE "C"

- Zona "C1" - Espansione residenziale – Piani di Lottizzazione vigenti
- Normativa per la sottozona C1c

Tabella indici stereometrici

- Zona "C2" - Espansione residenziale

Tabella indici stereometrici

5.6. ZONE "D"

- Zona "D1" - Produttiva di Completamento

Tabella indici stereometrici

- Zona "D2" - Produttiva di Espansione

Tabella indici stereometrici

5.7. Attività site fuori zona

5.8. ZONE "F"

- Zone a servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse

- Istruzione
- Interesse comune
- Parco, gioco sport
- Parcheggio

Tabella indici stereometrici

5.9. Zona di verde privato (giardini, parchi, fabbricati ecc.)

5.10. **Ambiti di accordo tra soggetti pubblici e privati – art. 6 L.R. 11/2004**

5.11.1. Riepilogo dimensionamento per A.T.O. da P.A.T.I. approvato

5.11.2. Riepilogo dimensionamento per A.T.O. da 1° P.I.

TITOLO VI – SISTEMA DELLA MOBILITA'

6.1. **Percorso attrezzato**

6.2. **Percorsi rurali**

Allegato esterno alle N.T.O.

Schede progetto accordi pubblico/privato art. 6 L.R. 11/2004

TITOLO I – DISPOSIZIONI, DEFINIZIONI E NORME GENERALI (da riordinare e completarsi con successiva fase del P.I.)

1. Riferimenti alla legislazione vigente

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di San Giovanni Ilarione si articola in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), approvato con la Conferenza dei Servizi del 28.12.2010 ed approvato con D.G.R. n° 1267 del 03.08.2011 pubblicata sul BUR Veneto n. 65 del 30.08.2011, e Piano degli Interventi (P.I.).
2. 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.
3. Gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente e la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.).
4. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

1.1. Finalità e contenuti del P.I.

1. 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 privato, 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.
2. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/2004.
3. Il P.I. è diretto a:
 - a. salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
 - b. riordinare e riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e dei centri urbani minori;
 - c. migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.
4. I contenuti del P.I. sono organizzati nei sistemi ambientale e paesaggistico, insediativo e della mobilità; per ogni sistema sono definite le specifiche norme operative.

1.1.1. Attuazione della pianificazione urbanistica

Il P.I. si attua attraverso interventi diretti e Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.).
Per i P.U.A., in attesa del completamento del testo delle N.T.O. del P.I. demandato a fase successiva, si intendono di seguito riportati i disposti di cui all'art. 19 e 20 della L.R. 11/2004.
Tali disposti prevalgono sulle N.T.A. del P.R.G.

1.2. CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL P.R.G.

- 1) Il P.R.G., redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore, contiene:
 - a) la rete delle principali vie di comunicazione stradale, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altra attrezzatura viaria;

- b) la suddivisione in zone di tutto il territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
 - c) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico, quelle da riservare a edifici pubblici o di uso pubblico e a opere e impianti di interesse collettivo o sociale nonché quelle sottoposte a speciali servitù;
 - d) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico;
 - e) le Norme di Attuazione del Piano;
 - f) il Regolamento Edilizio.
- 2) Il tutto è opportunamente indicato nelle tavole allegate alle presenti norme e precisamente:
- tavola P.1 in scala 1:5000, comprendente la zonizzazione dell'intero territorio comunale;
 - tavola P.3 in scala 1:2000, comprendente i nuclei urbani esistenti e le zone destinate alla loro espansione.
- 3) Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore.
Le indicazioni delle tavole in scala 1:2000 debbono intendersi valide esclusivamente per le zone all'interno dei centri urbani.
- 4) L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie deve intendersi come previsione di massima essendo possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

1.3. ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

- 1) Il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati e degli strumenti che coordinano gli interventi previsti.
- 2) Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi e interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica e privata.
- 3) Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme; gli stessi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capienza massima consentita ai sensi di quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 27/6/1985 n° 61 così come modificata dalla L.R. 1/9/1993 n°47.
- 4) Gli strumenti attuativi del P.R.G. sono:
- 1) i piani di iniziativa pubblica comprendenti:
 - a) il Piano Particolareggiato (P.P.);
 - b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della Legge 18 Aprile 1962 n°167 e successive modificazioni;

- c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865;
 - d) il Piano di Recupero di iniziativa pubblica previsto dall'art. 28 della Legge 5 Agosto 1978 n°457 (P.R.i.pu.);
- 2) i piani di iniziativa privata comprendenti:
- a) il Piano di Lottizzazione (P. di L.);
 - b) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).
- 5) All'interno delle singole zone omogenee del P.R.G. il Comune dovrà, con delibera consiliare, fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e le finalità previste e determinate nei successivi articoli ai sensi di quanto previsto dall'art. 16 della L.R. 27 Giugno 1985 n°61.

1.4. PIANO PARTICOLAREGGIATO

- 1) Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee.
- 2) Il Comune provvede alla formazione dei P.P. ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche.
- 3) Il P.P., può essere predisposto ogni qualvolta il Comune intende dare un particolare assetto urbanistico a un ambito territoriale sufficientemente esteso. Esso deve comprendere almeno un isolato.
- 4) Il Sindaco può sospendere ogni provvedimento sulle domande di lottizzazione e di concessione edilizia quando dichiarati, entro 60 gg. dalla data di presentazione delle domande, di voler procedere all'adozione di un P.P. per la zona interessata.
- 5) Detto Piano dovrà essere adottato nei termini di 180 gg. dalla data di dichiarazione di cui sopra.
- 6) Trascorso tale termine le domande dovranno avere regolare corso.

1.5. CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato è formato da:

- 1) una cartografia in scala 1:200 e 1:500 riproducente lo stato di fatto e il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino fra l'altro:
 - a) il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;
 - b) le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistenti;
 - c) il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
 - d) la viabilità con la relativa toponomastica;

- e) le aree vincolate ai sensi delle leggi 1 giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497, e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico anche se non vincolate;
 - f) altri eventuali vincoli.
- 2) Una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali;
- 3) una cartografia di progetto in scala 1:200 o 1:500 riprodotte il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:
- a) le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;
 - b) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
 - c) la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
 - d) le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi di uso pubblico come piazze e mercati;
 - e) le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;
 - f) l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;
 - g) le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;
 - h) il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;
 - i) le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici;
- 4) un elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;
- 5) le norme di attuazione del piano, con particolare riguardo a:
- le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;
 - le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti con le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti, i relativi allineamenti, le altezze massime ammesse;
- 6) una relazione illustrativa contenente tra l'altro la previsione di massima delle opere occorrenti, dei mezzi per farvi fronte e dei termini previsti per l'attuazione del piano.

1.6. PIANI DI RECUPERO - GENERALITA'

- 1) I Piani di Recupero previsti dall'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457 prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ove sia opportuno il

recupero del patrimonio edilizio residenziale e urbanistico esistente e tendono alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

- 2) I Piani di Recupero possono interessare solamente le zone di degrado sia edilizio sia urbanistico.
- 3) Tali zone sono individuate dal P.R.G..

1.7. PIANI DI RECUPERO - FORMAZIONE

I Piani di Recupero sono formati dall'Amministrazione Comunale o dai privati, rappresentanti almeno i 3/4 dell'imponibile catastale delle unità minime di intervento.

1.8. PIANI DI RECUPERO - ATTUAZIONE

I Piani di Recupero sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzi e dal Comune nei seguenti casi:

- a) per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici e per gli interventi di edilizia sovvenzionata diretti alla costruzione di abitazioni, anche avvalendosi degli A.T.E.R., nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
- b) per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria;
- c) per gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, inserite nei P.P.A., in caso di inerzia dei medesimi.

L'esproprio può aver luogo secondo quanto disposto dal VI comma dell'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457.

1.9. PIANI DI RECUPERO – CONTENUTO

- 1) Il Piano di Recupero è un piano attuativo assimilabile per aspetti e contenuti a un P.P., pertanto il suo contenuto è quello indicato all'art. 4 e dovrà avere i seguenti elaborati tecnici:
 - a) stralcio della tavola di azionamento del P.R.G. da cui risultino le zone degradate cui il P.R. si riferisce;
 - b) stralcio, se adottato, dei P.P.A. dal quale risulti che l'unità oggetto del P.R. deve essere attuata nel periodo di validità dei P.P.A.;
 - c) tavole dello stato di fatto in scala 1:200 da cui risultino tutte le eventuali prescrizioni storico-artistiche e ambientali, le situazioni statiche e igieniche dell'edificato, la situazione utilizzativa (distinta per funzioni) e la situazione socioeconomica e tutte le superfetazioni esistenti;

- d) tavola degli interventi edilizi consentiti o prescritti per i singoli edifici o per complessi edilizi con l'eventuale delimitazione delle unità minime di intervento e le eventuali delimitazioni di edifici da recuperare e da destinare ad attrezzature e servizi;
 - e) tavola dalla quale risultino l'ubicazione e l'estensione delle aree da destinare a standard urbanistici primari nelle quantità prescritte dall'art. 3 e con le possibilità di cui all'art. 4 del D.I. 2/4/68 n° 1444;
 - f) prospetti degli edifici, in scala 1:200, lungo le strade o piazze non trascurando, ove necessario, le connessioni con i comprensori contigui;
 - g) profili regolatori degli edifici prospettanti su vie o piazze; norme di attuazione del P.R., integrative, ove necessario, di quelle del P.R.G., che definiscano i singoli interventi e le modalità per attuali;
 - h) relazione tecnica illustrativa dello stato di fatto, dei criteri posti alla base per la scelta degli interventi, dei criteri di applicazione della loro tipologia agli immobili singoli o raggruppati in complesso;
 - i) adeguata documentazione fotografica in triplice copia.
- 2) Nel caso in cui con il P.R. si intenda procedere a ristrutturazioni urbanistiche occorre integrare la documentazione precedente con i seguenti elaborati tecnici:
- a) stato di fatto urbanistico in scala 1:500 dal quale risultino la viabilità attuale, l'ubicazione e il dimensionamento delle aree destinate a standard urbanistici primari;
 - b) piano di riassetto dell'isolato e del comparto, in scala 1:500, dal quale risultino la nuova viabilità e le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;
 - c) relazione sommaria della spesa necessaria per il riassetto urbanistico.
- 3) I Piani di Recupero dovranno in ogni caso essere corredati da un'indagine conoscitiva preliminare per garantire che il Piano stesso non contrasti con il valore di bene architettonico, ambientale e culturale della zona interessata e da tutti gli elaborati necessari, in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti al precedente art. 4.

1.10. PIANO DI RECUPERO – APPROVAZIONE

- 1) I Piani di Recupero sono approvati con le modalità previste dall'art. 52 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61 così come modificata dalla L.R. 1 Settembre 1993 n° 47.
- 2) Il Piano di Recupero ha efficacia dopo che la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al Piano ha ottenuto il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10/2/1953 n° 62.
- 3) Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dall'individuazione delle zone degradate, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dall'individuazione stessa decade ad

ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi che non contrastino con le previsioni del P.R.G.

- 4) Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia, che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali. Gli interventi di cui sopra sono definiti dall'art. 31 della Legge 5/8/78 n° 457.
- 5) Qualora gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, essi sono consentiti purché sia garantito il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali e siano disciplinati da convenzioni o atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canone di locazione degli alloggi concordati con il Comune, e a concorrere agli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 28/1/77 n° 10 e Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.

1.11. PIANI DI LOTTIZZAZIONE - GENERALITA'

- 1) Gli interventi edilizi nelle zone di espansione e nelle zone di completamento sprovviste delle principali opere di urbanizzazione (e ove il Sindaco lo ritenga opportuno per un ordinato assetto urbanistico della zona) sono subordinati alla preventiva approvazione di apposito Piano di Lottizzazione convenzionato.
- 2) Il Piano di Lottizzazione deve prevedere l'utilizzazione di almeno un isolato compreso fra le maglie delle strade indicate nelle tavole di P.R.G., o parte organica di esso.
- 3) La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli Piani di Lottizzazione è deliberata o variata col Programma Pluriennale di Attuazione o con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della Legge 10 febbraio 1953 n° 62.
- 4) Si dovrà, quando il Sindaco lo riterrà opportuno, dimostrare l'incidenza che avranno le opere previste sul regime delle acque dilavanti.
- 5) Il Piano di Lottizzazione dovrà essere inquadrato in una visione organica del contesto urbanistico previsto dal P.R.G. evitando interventi di modica entità che potrebbero recare pregiudizio alla realizzazione delle previsioni dello strumento urbanistico Generale.
- 6) Dovranno inoltre essere effettuate le indagini geotecniche di cui al Cap. H del D.M.LL.PP. in data 21/1/1981.

1.12. PIANI DI LOTTIZZAZIONE – CONTENUTO

- 1) Nella redazione del P. di L. occorre:
 - a) rispettare gli allineamenti e le prescrizioni di zona del P.R.G. salvo quanto previsto dal III comma dell'art.2 delle presenti norme;
 - b) prevedere le reti di servizio, con particolare riguardo ai condotti fognari che dovranno defluire nella rete comunale;
 - c) prevedere la rete viaria che deve raccordarsi con quella del P.R.G.

Ove se ne reputi l'opportunità, possono essere ammesse modificazioni alla viabilità secondaria del P.R.G. nell'ambito dei singoli isolati o comprensori, senza che per tale fatto venga aumentata la superficie delle aree destinate all'edificabilità. In ogni caso la superficie della rete viaria, che va detratta dalla superficie territoriale, dovrà essere la maggiore fra le due soluzioni;

- d) prevedere le aree che si intendono riservare ad attrezzature pubbliche e servizi. I volumi eventualmente esistenti all'interno dei distretti di lottizzazione non vanno computati agli effetti della determinazione degli standard urbanistici di cui al D.I. 2 Aprile 1968 n° 1444 e all'art. 25 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.

1.13. Criteri e limiti per la modifica dei perimetri dei PUA / L.R. 11/2004

In sede di stesura dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di cui agli artt. 19 e 20 della L.R. 11/2004, in attuazione del P.A.T. approvato, possono essere previste le modificazioni di perimetro e trasposizioni di zone di cui ai commi 2 – 3 – 4 dell'art. 11 L.R. n. 61/85.

1.14. PIANI DI LOTTIZZAZIONE - DOCUMENTAZIONE

- 1) Alla domanda di lottizzazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati tecnici:
 - a) stralcio del P.R.G. in scala 1:5000 o 1:2000 ove sia evidenziato l'inserimento lottizzativo nello strumento urbanistico generale. Tale stralcio dovrà essere esteso a un raggio di almeno 200/500 ml. oltre l'area interessata dalla lottizzazione onde permettere una visione immediata dell'intervento nel contesto del P.R.G.;
 - b) stralcio delle norme del P.R.G. riguardante le zone interessate dalla lottizzazione;
 - c) estratto catastale rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a 30 giorni da quella di presentazione del progetto di lottizzazione;
 - d) planimetria della lottizzazione disposta sull'estratto catastale;
 - e) rilievo topografico del terreno in scala 1:1000 o 1:2000 con l'indicazione delle principali quote planimetriche e altimetriche degli edifici esistenti, delle alberature d'alto fusto e dei confini di proprietà.
Tale rilievo dovrà estendersi anche all'esterno dell'area lottizzanda, evidenziando i servizi ivi esistenti e ai quali s'intende appoggiare l'insediamento progettato; il rilievo, per una fascia di ml.200, sempre all'esterno, dovrà indicare la destinazione d'uso dei fabbricati esistenti se non destinati a civile abitazione.
 - f) planimetria della lottizzazione in scala 1:500 o 1:1000 comprendente le strade, le piazze, i parcheggi, le aree destinate a spazi pubblici attrezzati e le norme di attuazione della lottizzazione con tabella degli indici di edificabilità che dovranno essere conformi a quelli del P.R.G., con l'indicazione per ciascun lotto della superficie fondiaria e della cubatura realizzabile;
 - g) progetto di tutti gli impianti tecnologici di distribuzione e raccolta che dovranno realizzarsi all'interno della lottizzazione (rete stradale, fognatura, acquedotto, gasdotto, linea elettrica pubblica e privata, telefonica, ecc.). Inoltre dovrà essere indicata la sistemazione finale del terreno dei lotti nei confronti delle strade, con indicati gli eventuali riporti e sterri.
Tale sistemazione sarà considerata come quota di terreno naturale ai soli fini della misurazione dell'altezza degli edifici.

Il progetto esecutivo di tali impianti dovrà essere preventivamente concordato con le aziende erogatrici dei servizi stessi;

- h) schema di utilizzazione delle aree destinate a parcheggio;
 - i) relazione tecnico-descrittiva illustrante i criteri adottati in ordine alla risoluzione dei principali problemi posti dall'intervento;
 - l) schema di convenzione;
 - m) tutti gli elaborati grafici di progetto necessari in rapporto alle dimensioni del Piano tra quelli previsti al precedente art.4 nonché l'elenco catastale delle proprietà.
 - n) eventuale autorizzazione per l'abbattimento di piante di olivo ai sensi del D.L. 27/7/45 n°475 modificato dalla legge 14/2/51 n° 144 e della legge 10/6/55 n° 987.
- 2) Tutti gli elaborati del P.d.L. devono essere sottoscritti da tutti i proprietari dei terreni interessati dalla lottizzazione, salvo quanto previsto dall'art. 60 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.

1.15. ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE

- 1) La lottizzazione di aree comporta l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti oneri (art.20 della L.U.):
- a) cessione gratuita al Comune, nei termini stabiliti, delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria;
 - b) realizzazione e cessione gratuita al Comune di tutto ciò che riguarda le opere di urbanizzazione primaria previste dall'art.4 della Legge 29.9.64 n° 847 e secondaria previste dall'art. 44 della Legge 22.10.71 n°865, fatto salvo in ogni caso il disposto dell'art.86 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61.

1.16. CONVENZIONE

- 1) Lo schema di convenzione di cui al punto 10 del precedente art. 12 deve prevedere:
- a) l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (precisate all'art. 4 della Legge n°847 del 29/9/64 e modificato dall'art. 44 della Legge 22.10.71 n°865);
 - b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - c) l'assunzione, a carico del lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria (precisate all'art. 4 della Legge n°847 del 29.9.64 e modificato dall'art. 44 della Legge 22.10.71 n°865);
 - d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti;
 - e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

- 2) Gli oneri di cui alle lettere a) e c) e i termini di cui alla lettera d) dovranno essere quantificati a norma delle disposizioni contenute, nella Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61, e delle previsioni del P.P.A. nella cui validità la lottizzazione viene inserita.
- 3) La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di Legge.

1.17. ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

- 1) L'autorizzazione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco dopo la definitiva stipula della convenzione.
- 2) Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato all'esistenza o all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, e nel rispetto delle disposizioni contenute nel P.P.A. vigente se adottato

1.18. PARCHEGGI, CAMPI GIOCO E VERDE PUBBLICO

- 1) In sede di formazione di strumenti urbanistici attuativi dovranno essere previste all'interno delle zone di intervento aree libere nella misura minima di:
 - a) per insediamenti di carattere residenziale:
 - aa) mq. 3,50 per abitante insediabile da destinare a parcheggio;
 - ab) mq. 5,00 per abitante insediabile da destinare a campo giochi.

In aggiunta a tali standards dovranno essere reperiti altri 3 mq./ab. da destinare a gioco e parco.

Tale destinazione deve essere realizzata solo se le dimensioni dello strumento attuativo consentono di reperire per esse una superficie minima di 1000 mq.
In caso contrario, gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati e deve essere cura del Comune individuare e realizzare uno spazio pubblico destinato a gioco e parco tra quelli previsti dallo strumento generale.

- b) per insediamento a carattere commerciale, direzionale e turistico:

il 100% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi e verde pubblico; di detta percentuale almeno la metà da riservarsi esclusivamente al parcheggio.
 - c) per insediamenti a carattere industriale e artigianale:

il 20% della superficie territoriale da riservare a verde pubblico e parcheggi.
- 2) Le aree di cui sopra dovranno insistere preferibilmente su area privata ed essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici; in alternativa potrà farsi riferimento a quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 11 della Legge Regionale 27/6/1985 n° 61.
- 3) Per costruzioni e ricostruzioni inerenti ai punti a) e b) del presente articolo, dovranno essere

riservati ulteriori spazi per parcheggi nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

- 4) Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con qualsiasi accorgimento tecnico-distributivo e saranno di volta in volta subordinati alla prescritta concessione da parte del Sindaco, previo, ove necessario, nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 5) Per spazi di parcheggio si devono intendere quelli necessari tanto alla sosta quanto alla manovra degli autoveicoli.
- 6) Il verde a campo giochi per la residenza (5,00 mq./ab.) deve essere necessariamente reperito in area che deve essere ceduta al Comune.
Il parcheggio residenziale (3,50 mq./ab.) può essere pubblico o rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico; lo standard per insediamenti a carattere commerciale ecc. di cui al punto b) può essere pubblico o, in alternativa, rimanere in proprietà privata con vincolo di destinazione e deve essere considerato comunque primario; lo standard per insediamenti a carattere produttivo deve necessariamente essere pubblico e sarà considerato al 50% primario e al 50% secondario.
- 7) In caso di utilizzazione dell'indice fondiario le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standards 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.
- 8) Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o a standards primari quando vanno cedute non sono computabili; se non vanno cedute sono computabili e più precisamente:
 - a) in zona residenziale, tutte le opere di urbanizzazione primaria e il verde primario vanno ceduti 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 e a standards primari vanno cedute e non sono computabili;
 - c) in zona turistica, commerciale e direzionale le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e a standards primari, qualora rimangano privati con vincolo di speciale destinazione d'uso pubblico, sono computabili.
- 9) Le superfici e i volumi dei piani interrati non concorrono alla determinazione degli standards di cui al presente articolo.

1.19. Prescrizioni relative alla valutazione di compatibilità idraulica

In riferimento al P.A.T. approvato, **in attesa delle disposizioni e prescrizioni delle specifiche Valutazioni di Compatibilità Idraulica del P.I. per lo smaltimento delle acque reflue urbane e la tutela idraulica**, si riportano di seguito le prescrizioni generali relative alla Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T. medesimo secondo nota prot. n. 184962/57.00.18.1.1.Idc del 03.04.2009 del Genio Civile di Verona:

- Sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico;
- Dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica;
- Gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative al PI, saranno esaminati dal genio Civile di Verona, mentre i progetti definitivi da svilupparsi in fase

attuativa delle previsioni di piano dovranno essere valutati dal Consorzio di Bonifica Zerpano Adige Guà.

Interventi di trasformazione dell'uso del suolo

Prescrizioni

- *Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione di permeabilità superficiale devono comprendere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente idrometrico secondo il principio dell'invarianza idraulica: pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le urbanizzazioni che per i singoli fabbricati.*
- *Ad intervento eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori a quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si potranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione.*

Opere di mitigazione idraulica

Prescrizioni

Gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T. In ogni caso la tipologia specifica, caratteristiche, dimensioni e localizzazione di tali opere vanno selezionate e misurate in maniera adeguata rispetto:

- *alla tipologia ed entità dell'intervento;*
- *all'obiettivo di una reale efficacia;*
- *al contesto ambientale e geologico-idraulico.*

Dovrà essere previsto quanto contenuto nel parere espresso dagli Enti Regionali competenti sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T.

In ogni caso, qualsiasi sia la tipologia di opera di mitigazione scelta, il sistema adottato dovrà:

- avere i requisiti per essere tenuto in manutenzione nel tempo;
- prevedere la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da ridurre intasamenti nella fase di smaltimento o nella fase di dispersione;
- permettere la parzializzazione della portata, il libero transito del flusso eccedente e poter fronteggiare eventuali rigurgiti da valle;
- risultare compatibile, nelle modalità e criteri di smaltimento delle acque, con le esigenze di salvaguardia dell'ambiente e del sottosuolo, soprattutto in relazione alla qualità delle acque stesse; qualora necessario dovranno essere adottati adeguati sistemi di depurazione o pretrattamento per le acque di prima pioggia.

Per l'attuazione delle opere di mitigazione il P.I. valuta la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Superfici impermeabili

- Prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio);
- utilizzare, per le aree destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato, pavimentazioni di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m.

Dovrà essere previsto quanto contenuto nel parere espresso dagli Enti Regionali competenti

sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T.

Sistema di deflusso dell'acqua

Salvaguardia delle vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare:

- salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- mantenimento, per i fossati o scoli esistenti, dei profili naturali del terreno evitando l'impermeabilizzazione del fondo e delle loro sponde, preservando le dimensioni di ampia sicurezza e il relativo corredo di alberature e siepi;
- eventuali ponticelli, tombamenti o tombotti interrati, 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;
- l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idrauliche adeguate;
- nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di assoluta e motivata necessità, il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).

Reti di smaltimento delle acque

- prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri;
- valutare l'opportunità di impiego di pendenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.

1.20.1. Disposizioni per l'edilizia eco-sostenibile ed il risparmio della risorsa idrica e l'utilizzo delle fonti rinnovabili

Il Comune promuove lo sviluppo nel territorio comunale e definisce i requisiti della sostenibilità ambientale per il settore abitativo, per il contenimento del consumo energetico ed il risparmio della risorsa idrica e per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (pannelli solari termici e fotovoltaici, microeolico, ecc.).

Le norme del presente articolo sono integrative al Regolamento Edilizio.

1) Piani attuativi:

in merito alla valutazione energetica (norma cogente), per la documentazione tecnica prescritta dall'articolo 19 comma 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 un'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.

Tali elementi dovranno essere articolati nelle norme tecniche del piano attuativo.

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) Certificazioni:

- **Certificazione ambientale:** al fine di incentivare l'architettura eco-sostenibile degli edifici e la sostenibilità ambientale 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.);
- **Certificazione energetica degli edifici:** fatti salvi i casi in cui è considerata obbligatoria dalla legislazione vigente in materia (D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. e relativi decreti attuativi), è comunque consigliato l'ottenimento della certificazione volontaria (per esempio metodo di certificazione Casa Clima o equivalente).

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, sono consigliati 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, è consigliato il recupero delle 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 dovrà essere valutata l'adozione di reti di distribuzione delle acque non potabili con serbatoi di accumulo;
- dovrà inoltre essere valutata l'adozione di vasche per uso antincendio consorziate;
- al fine di favorire la realizzazione di una unica centrale tecnologica a servizio dell'intero piano attuativo, la realizzazione del relativo vano tecnico necessario è consentita in deroga ai parametri edificatori di zona.

6) Centri Storici:

- per un corretto inserimento ambientale delle soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico (pannelli solari termici, pannelli fotovoltaici, microeolico, ecc.), nei centri storici dovranno essere approntate valutazioni specifiche caso per caso.

7) Criteri del buon costruire e di efficienza energetica degli impianti:

Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio, consolidato e di nuova costruzione dovranno considerare i seguenti criteri:

- prestazioni dell'involucro (orientamento dell'edificio, schermature dall'insolazione, 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);
- riduzione inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz) alle abitazioni (attraverso l'impiego di soluzioni migliorative come l'uso di disgiuntori e cavi schermati, il decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione).

8) Illuminazione:

- 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;
- per la riduzione dell'inquinamento luminoso in ambienti esterni (aree pubbliche e private) vanno osservate le disposizioni della L.R. 17/2009 "norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici".

9) Riduzioni effetti gas radon:

- per le zone ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPA, le normative di riferimento europea per il settore residenziale sono 143/90 e 928/2001 ed documento redatto dalla conferenza stato-regioni "linee guida per la tutela e la promozione della salute negli ambienti confinanti", la normativa di riferimento per i luoghi di lavoro sono D.Lgs. 241/2000 e D.Lgs. 230/95.

10) Cogenerazione:

- Negli interventi superiori alla sup. di 30.000 mq. è consigliabile prevedere un sistema di cogenerazione per la produzione di energia termica e frigorifera.

1.20.2. 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 da predisporre e secondo il "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", da redigersi con successiva fase di P.I., stabilisce gli incentivi da concedere applicando criteri di benefici che, oltre a sconti sugli oneri di urbanizzazione secondaria ed al contributo sul costo di costruzione consentano di ottenere anche dei bonus volumetrici per gli interventi di maggior qualità.

1.21. INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA

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

- 2) Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4 della legge n° 847/964), anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto.
- 3) All'atto della richiesta della concessione le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.
- 4) Tale indice non potrà essere in nessun caso utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.

1.22. INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE

- 1) 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.R.G.
- 2) 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.R.G.
- 3) Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore all'80% di quello previsto dalle norme di zona.
- 4) Il volume ammesso in un intero ambito edificabile potrà essere composto e articolato, all'interno dei singoli lotti, anche in misura non proporzionale alla superficie dei lotti stessi, perché il volume complessivo relativamente a tale ambito risulti comunque inferiore o uguale a quello previsto ricavato sulla base dell'indice di zona, fermo restando il rispetto agli altri indici stereometrici di tabella.

1.23. OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1) Ai sensi delle norme urbanistiche le opere di urbanizzazione sono definite come segue:

A) Primaria

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognatura con eventuali impianti di depurazione;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;

B) Secondaria

- a) asili e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) Mercati di quartiere;
- d) uffici e delegazioni comunali;
- e) chiese e altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;

- h) aree verdi di quartiere;
 - i) opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.
- 2) Ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 27/6/1985 n°61 le quantità minime di aree destinate a standard urbanistici sono quantificate in 22,5 mq./ab. così determinate:

Primari:

- 3,5 mq. aree per parcheggi;
- 5,0 mq. aree per spazi pubblici di verde attrezzato;
- 3,0 mq. aree attrezzate per il gioco e il parco secondo quanto previsto al II, III e IV comma del precedente art. 16.

Secondari:

- 4,5 mq. aree per l'istruzione;
- 4,5 mq. aree per attrezzature d'interesse comune di cui 1,5 per chiese e servizi religiosi;
- 5,0 mq. aree per spazi pubblici attrezzate per parco e sport ai quali vanno eventualmente sottratti gli spazi di cui all'art. 26 della L.R) 27/6/1985 n° 61 se ceduti in aggiunta ai primari.

- 3) Il P.R.G. individua le aree per soddisfare tale fabbisogno.

1.24. SUPERFICIE COPERTA

- 1) Per superficie coperta del fabbricato s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, i porticati chiusi su più di un lato e simili e con esclusione di poggioni sporgenti e gronde.

1.25. RAPPORTO DI COPERTURA

- 1) Il rapporto di copertura è dato dal quoziente tra la superficie coperta calcolata ai sensi dell'art. 20 diviso la superficie netta del lotto.

1.26. ALTEZZA DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI

- 1) L'altezza degli edifici è misurata dal piano della sede stradale su cui i fabbricati prospettano fino alla linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda. 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 ascensore, camini, gabbia scala, ecc.).
- 6) Nelle zone classificate dal P.R.G. 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.R.G.
- 7) Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da 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 all'imposta della falda inclinata, 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.
- 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 comune, i locali saranno considerati abitabili e computati sia agli effetti del volume che del numero dei piani.
- 10) La superficie di detti locali dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 70 del Regolamento Edilizio.
L'altezza media interna di detti locali dovrà essere di ml. 2,50 con minimo di ml. 2,00.
La figura sulla quale verrà calcolata l'altezza media definirà l'inviluppo della superficie abitabile che dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 70 del Regolamento Edilizio e 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.
- 13) Le altezze vanno misurate tra pavimento e soffitto finiti.
- 14) Per i fabbricati industriali l'altezza va misurata alla quota dell'imposta della struttura di copertura.

1.27. VOLUMI

- 1) Per volume di un fabbricato s'intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi del precedente art.20, per l'altezza dell'edificio, determinata ai sensi del precedente art.22.
- 2) Le costruzioni su terreno in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se il terreno fosse piano.

- 3) 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.
- 4) 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 al quinto comma del precedente art.22.
Vanno invece aggiunti i volumi dei sottotetti secondo quanto previsto dal precedente art. 22.

1.28. COMPENSAZIONE DEI VOLUMI

- 1) 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 fondiaria non dovrà, in ogni caso, superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
 - 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.
La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
 - d) 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;
 - e) il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.
- 2) Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i P.P. e i P.d.L. dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "altius non tollendi", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non aedificandi", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

1.29 DISTANZE DA CONFINI, DA FABBRICATI E DA STRADE

- 1) 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.1,20.
- 2) In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari al maggior sporto degli stessi.
- 3) 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.

- 4) Le distanze tra fabbricati devono essere misurate come quelle dai confini. Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a ml. 1,20, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.
- 5) Per gli edifici ricadenti nella zona B e realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 17/8/1967 n° 765 gli incrementi volumetrici potranno avvenire anche a distanza tra fabbricati inferiori a ml. 10,00 purché in allineamento col volume preesistente e a condizione che sia comunque rispettata la distanza minima attuale.
- 6) 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 connessa dal momento che i fabbricati sono costruiti in aderenza.
- 7) Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona a condizione che la rientranza non superi ml. 3,00.
In tal caso nel cavedio di risulta potranno esservi vedute di locali destinati esclusivamente a servizi e/o accessori della residenza.
- 8) Anche le distanze dalle strade si misurano come quelle dai confini.

1.30. DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITA'

- 1) L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto delle norme di attuazione di P.R.G. 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 ponderata 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 idrogeologici, cimiteriali e paesaggistici esistenti, dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle di P.R.G.
- 5) Qualora tali vincoli dovessero decadere, l'edificazione in dette zone potrà avvenire secondo le norme relative alla zona rurale circostante.
- 6) Nelle zone esterne ai centri abitati non potranno essere destinati a negozi commerciali o a pubblico esercizio i locali dei piani terreni o rialzati prospettanti su strade di larghezza inferiore ml. 5,00 se non previsti nel piano commerciale di cui alla Legge 11/6/1971 n°426.
- 7) 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, negozi, botteghe, studi professionali, magazzini, laboratori artigianali per attività non rumorose 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 e in generale tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano compatibili col carattere residenziale della zona.

- 8) Nelle aree classificate dal P.R.G. come zone B di completamento, per gli edifici di cui viene accertata, da parte del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., la necessità di adeguare le condizioni igieniche ai bisogni del nucleo familiare è ammesso, in eccezione all'indice di edificabilità fondiaria, un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità.
Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 10% del volume iniziale di ogni singola unità immobiliare, con un massimo di 30 mc.
- 9) L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati e dalle strade.
- 10) Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e 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 dagli artt. 74 e 80 della L.R. n° 61/85 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.
- 11) 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.
- 12) 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.I. 2/4/68 n° 1444 mantenendo comunque un minimo di ml. 6,00.

1.31. EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA

- 1) Nell'edificazione fuori dai centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio strada previste dal nuovo Codice della Strada con particolare riguardo alle distanze in corrispondenza di incroci stradali.
- 2) Qualora nelle tavole di P.R.G. fosse prevista una fascia maggiore di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tale maggiore distanza.
- 3) Le distanze relative alle fasce di rispetto vanno misurate a partire dal limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili pedonali ivi incluse le banchine ed ogni altra sede transitabile, comprendendovi inoltre parapetti, arginelle e simili con esclusione delle piazzole di sosta.
- 4) Nell'edificazione lungo le zone di tutela previste dall'art.27 della L.R. 61/85 sono da rispettare obbligatoriamente, fatte salve le diverse previsioni e prescrizioni del P.R.G., le fasce di rispetto previste dallo stesso art.27.

1.32. RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

- 1) E' fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione del Sindaco 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 e in quelle da urbanizzare dovrà essere indicata la disposizione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.

1.33. NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE

- 1) Va prevista, in generale, una canalizzazione, mista o 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 standards di accettabilità di cui alla legge 10/5/76 n° 319 nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.
- 2) Qualora tale impianto non esista o non sia possibile realizzare, per motivi tecno-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:
 - a) per i Piani di Lottizzazione, deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
 - b) nelle zone di completamente 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 e allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dal Comitato di 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.
- 3) 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.
- 4) Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare la 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 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.

1.34. PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

- 1) L'edificazione dei singoli comparti del territorio comunale sarà disciplinata dai P.P.A. che saranno adottati dal Comune ai sensi e agli effetti dell'art. 13 della legge 28 Gennaio 1977 n°10, e della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n°61 se e in quanto il Comune sarà tenuto alla loro adozione.

1.35. AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

- 1) L'entrata in vigore de Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento urbanistico entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Sono fatti salvi i casi previsti dall'art.18 della legge 28 gennaio 1977 n° 10 e successive modificazioni e integrazioni.
- 2) Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine dalla concessione edilizia va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

1.36. - POTERI IN DEROGA

- 1) Le concessioni edilizie in deroga alle presenti norme di attuazione possono essere accordate dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, solo per edifici e impianti pubblici o di pubblico interesse, richieste sia da Enti Pubblici che da privati, con l'osservanza dell'art. 3 della legge n° 1357 del 21/12/55 e dell'art.16 della legge 6.8.1967 n° 765 nonché dall'art.80 della L. R. 27 Giugno 1985 n° 61.
- 2) Sono sempre ammesse le varianti di cui all'art.74 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61.

TITOLO II – VINCOLI – PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – FASCE DI RISPETTO

2. Generalità

Trattasi di beni paesaggistici sottoposti a vincolo “gli elementi” assoggettati a tutela diretta e indiretta ai sensi del D.L. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte III, art. 134. I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. nel quale devono essere recepite.

In funzione dei diversi livelli di integrità di valore paesaggistico riconosciuti e in base alle caratteristiche storiche e naturali presenti sul territorio, il P.I. (attraverso successiva fase di trattazione del territorio aperto) 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.

Il P.I. (attraverso successiva fase di trattazione del territorio aperto) integra l’individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal P.A.T., ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme e comunque sempre nel rispetto dei limiti dimensionali del P.A.T..

Rispetto al P.A.T. approvato il P.I. aggiorna il tema degli Ambiti Naturalistici di Livello Regionale (ex. art. 19 P.T.R.C.) uniformandosi alla “Variante Parziale al P.R.G. per la valorizzazione ambientale e la tutela delle risorse storico culturali”, approvata con D.G.R. n. 1178 del 24/04/2007.

2.1. Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004

CORSI D’ACQUA

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

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.

ZONE BOScate

Fatto salvo quanto prescritto nell'art. 6 delle N.T. del P.A.T. approvato, rinviando eventuali ulteriori approfondimenti a successiva fase del P.I. riguardante la trattazione del territorio aperto, per le aree boschive è stabilito quanto segue:

1. La gestione delle aree boscate è demandata alle leggi forestali. 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.
2. L'estensione delle aree boschive esistenti può essere ulteriormente incrementata; la riduzione di superficie boscata è per legge vietata salvo le deroghe previste e regolamentate dalla normativa statale e regionale di cui sopra (comprese le misure di compensazione, qualora dovute) e dalla presente normativa.
3. Le attività ammesse in tali aree sono quelle a carattere agro-silvo-pastorale, che non comportino l'alterazione permanente dello stato dei luoghi, fatto salvo quanto riportato nel precedente punto 2, e rilevanti modifiche dell'assetto idrogeologico del territorio.
4. Sono consentiti taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, nonché le opere di miglioramento del bosco, la difesa idrogeologica, la bonifica e le opere antincendio purché previsti ed autorizzati dalle presenti NT e dalle norme vigenti in materia. Le sistemazioni idrauliche, nello specifico, saranno realizzate preferibilmente secondo i principi e le tecniche della ingegneria naturalistica.
5. Le aree boscate in cui le piante siano state sradicate senza le previste autorizzazioni, di cui al punto 2, non potranno avere destinazione diversa da quella forestale, vale a dire non potranno essere utilizzate per scopi urbanistici, edilizi e culturali.
6. Per qualsiasi tipo di intervento che non rientri nella tipologia di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo di edifici esistenti, è richiesta l'autorizzazione paesaggistica.
7. In tali aree non è ammessa l'apertura di nuove strade, che non siano strade agrosilvo-pastorali, e di accesso agli edifici esistenti: sono altresì consentiti la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati. Il progetto dovrà prevedere in ogni caso idonee misure di mitigazione e di sostenibilità ambientale, evitando comunque scavi e movimenti di terra rilevanti.
8. Nell'esecuzione delle opere si dovranno rispettare le caratteristiche strutturali, ornamentali, tipologiche degli edifici utilizzando per le eventuali sostituzioni e/o integrazioni materiali locali.
9. In tali aree vincolate gli interventi sono subordinati al nulla osta paesaggistico-ambientale.

2.2. Vincolo Monumentale

Ai sensi del D. Lgs. 42/2004 sono individuati i manufatti o le 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.

Nel territorio comunale sono presenti come immobili vincolati e pertanto sottoposti alle disposizioni di tutela monumentale la Chiesa Parrocchiale di San Giovanni Battista (p.zza del Corso 17) e la Chiesa di San Zeno (via Ruggi 1), entrambe in loc. Castello.

Inoltre, sono considerati "beni culturali" (e pertanto vincolati anche se privi di formale provvedimento di vincolo) fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse storico-artistico rivestito dai medesimi, anche gli immobili di proprietà di Enti pubblici (territoriali e non), nonché delle persone giuridiche private senza fine di lucro, qualora siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settant'anni.

E' ammesso il restauro conservativo.

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

2.3. Vincolo Archeologico – Siti di Interesse Archeologico

Ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, sono individuate le aree oggetto di testimonianze e ritrovamenti archeologici esistenti, per la loro salvaguardia e valorizzazione.

Il P.I. inoltre, in riferimento al P.A.T. approvato e PRG, individua le aree in cui la Soprintendenza per la Tutela dei Beni Archeologici del Veneto, ritiene probabile ritrovamenti archeologici.

Per tutte le aree di cui sopra vanno osservati gli obblighi derivanti dal Vincolo Archeologico di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

Prescrizioni

Ogni intervento che comporti operazioni di scavo, oltre la profondità di 50 cm, è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela degli stessi, anche in considerazione dell'eventuale necessità di individuare aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione nell'ambito di attività didattico-culturali.

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

2.4. Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I.

Il P.A.I. individua la suddivisione delle aree sondabili o a pericolosità idraulica, ai sensi del D.P.C.M. 183/1989 (P1-pericolo moderato; P2-pericolo medio; P3-pericolo elevato; P4-pericolo molto elevato).

La pericolosità idraulica e rischio idraulico delle aree esondabili sono stati definiti dall'Autorità di Bacino Nazionale dell'Adige, di cui alle Leggi: 267/1998, 226/1999, 365/2000, D.P.C.M. 29.09.1998, 183/1989 e s.m.i.

2.5. Vincolo Idrogeologico - Forestale_R. D. L. 3267 30.12.1923

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

2.6. Vincolo Sismico

L'intero territorio comunale è classificato come zona 3 ai sensi dell'O.P.C.M. 3519/2006 e s.m.i.. Si applicano le specifiche disposizioni dei riferimenti legislativi citati.

2.7. Ambito relativo al Parco Naturale Regionale della Lessinia (L.R. 30.01.1990 n. 12)

Trattasi della zona coincidente con l'ambito della vecchia cava di basalto alle pendici del rilievo di Castello.

In tale ambito si applicano i disposti della legge istitutiva L.R. n. 12 del 30 gennaio 1990 e successive modifiche ed integrazioni, delle Norme tecniche del piano ambientale e dei piani attuativi.

2.8. Elettrodotti e fasce di rispetto – L.R. 27/1993 e L.R. 48/99

Disposizioni specifiche di cui alla L.R. 27/1993 e L.R. 48/1999.

Il P.I. individua le fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi della normativa vigente.

Per la prevenzione dei danni derivati dai campi elettromagnetici derivati dagli elettrodotti, nelle fasce di rispetto non è consentita la costruzione di edifici, servizi o manufatti che comportino un'abituale e prolungata permanenza umana o una permanenza superiore alle quattro ore giornaliere.

2.9. Cave – L.R. 44/82 e s.m.i.

Per le aree individuate nel P.I. come cave si rinvia alla normativa vigente L.R. 44/82 e s.m.i.

Alle cave si applicano le distanze di sicurezza previste dalla vigente normativa in materia (artt. 104, 105, 106 D.PR. 09.04.1959 n. 128).

I manufatti ed impianti connessi alle attività estrattive sono soggetti alle norme minerarie.

Cave in atto:

- Cava di basalto, denominata "Cattignano".
- Ditta **Basalti Verona s.r.l.** (sede Montecchia di Crosara, loc. Lauri).
- La cava è autorizzata con D.G.R. n°1672 del 19 Aprile 1994.

In data 03.10.2006 è stato presentato un progetto di ampliamento con un nuovo progetto di coltivazione. Per tale progetto, con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 22.12.2006, è stato espresso parere favorevole e la ricomposizione del sito di cava dovrà essere attuata secondo le seguenti fasi:

1. ricomposizione delle porzioni sequenziali fino a quota 296 mt. s.l.m. entro il 31.12.2014;
2. ricomposizione delle porzioni sequenziali fino a quota 185 mt. s.l.m. entro il 31.12.2019;
3. ultimazione dei lavori di coltivazione (estrazione e sistemazione) entro il 31.12.2021.

2.10. Servitù idraulica dell'idrografia principale – 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, al R.D. 523/1904 e alla L.R. 11/2004. Non sono consentite nuove edificazioni all'esterno delle aree urbanizzate comprese all'interno delle zone di tutela di cui all'art. 41, lettera d) della L.R. 11/2004. Fatto salvo quanto prescritto nell'art. 6 delle N.T. del P.A.T. approvato, in tali aree non sono consentite nuove edificazioni. Ogni eventuale nuovo 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.

In tali zone non è consentita la localizzazione di aree a standard urbanistici da cedere al Comune.

2.11. Zone di tutela dell'idrografia principale – art. 41 L.R. 11/2004

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

- conservare 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 fluviali;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.

In generale ai sensi dell'art. 96 lett. H del R.D. 523/04 la distanza degli edifici dai corsi d'acqua è fissata a 10 mt.

Con riferimento al P.A.T. approvato, nelle zone di tutela della rete idrografica all'esterno della struttura delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa:

- nell'insieme di A.T.O. a dominanza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico sono consentite nuove edificazioni nel rispetto di una distanza di almeno ml. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale;
- nell'insieme di A.T.O. a dominanza dei caratteri del sistema insediativo sono consentite nuove edificazioni nel rispetto di una distanza di ml. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale, fatto salvo che il P.I. nel quadro della trattazione del territorio aperto, con il supporto di ulteriori approfondimenti e valutazioni, può consentire una riduzione di tale distanza a ml. 20;

ad accezione di quanto previsto dalla LR 11/2004, artt. 43 – 44 e s.m.i., in merito alle edificazioni in zona agricola, fatte salve le disposizioni di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904.

All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, l'edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica, di cui al precedente articolo.

Non sono ammesse, per una profondità di almeno mt. 20 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.

2.12. Pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale, idroproduttivo / fasce di rispetto – D. Lgs. 152/2006

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.

2.13. Fasce di rispetto cimiteriale – T.U. leggi sanitarie – R.D. 1265/1934

Disposizioni specifiche di cui al T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934.

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi.

Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10% e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del T.U. leggi sanitarie – R.D. 1265/1934.

Le zone di rispetto cimiteriale sono zone destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti. In esse sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, ecc.

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nelle sottozone E limitrofe purché costituenti con esse un unico fondo rustico.

Per gli edifici esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo così come definiti dal D.P.R. 380/01.

2.14. Allevamenti zootecnici intensivi

Il P.I. individua gli allevamenti intensivi esistenti.

In riferimento all'art. 12.3 delle N.T. del P.A.T. approvato si richiama quanto previsto dalla D.G.R.V. n.3178/2004 (atti di indirizzi ai sensi dell'art.50 della LR 11/2004) lettera d) edificabilità zona agricole, modificata con D.P.R. n. 168 del 31 maggio 2007 con D.G.R. n.3650 del 25 novembre 2008 e s.m.i..

In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone agricole;
- dai confini di proprietà;
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.

L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del P.I., può essere modificata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere dell'ASL competente, senza che ciò costituisca variante al P.A.T.

Prescrizioni e vincoli

1. In attesa dell'approvazione di successiva fase di P.I., per gli allevamenti intensivi si applicano le norme del P.R.G., qualora non in contrasto con le disposizioni della L.R. 11/04 e le norme igienico sanitarie vigenti.
2. Per quanto attiene agli allevamenti zootecnici intensivi e la gestione dei relativi reflui, valgono le disposizioni attuative relative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006 e s.m.i.

A successiva fase di PI è demandata:

1. l'individuazione degli allevamenti esistenti che determinano situazioni di incompatibilità con gli insediamenti residenziali esistenti, in particolare laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali; per tali allevamenti il P.I.:

- disciplina i criteri e le modalità del trasferimento o blocco dell'attività, indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
 - in caso di trasferimento/blocco limita gli interventi possibili alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria e a quelli che comportano una riduzione della classe e del punteggio dell'allevamento.
2. La disciplina e le modalità di rilascio del credito edilizio nelle aree di dismissione, che dovranno avvenire comunque sulla base della formazione di P.U.A., proposti dagli aventi titolo, da sottoporre ad esame, tenuto conto della vetustà dell'allevamento, dell'entità e del tipo di conduzione, dell'impatto paesaggistico ed igienico-sanitario, e delle direttive impartite di cui al presente articolo.
 3. L'individuazione:
 - a) Degli ambiti degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento;
 - b) Degli ambiti in cui è consentito il permanere degli allevamenti a fronte di opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria;
 - c) Degli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio;
 - d) Delle opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria da prescriversi obbligatoriamente nel caso di interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 3 del D.Lgs n° 380/01;
 - e) Dei criteri per l'assegnazione – anche differenziata – dei crediti edilizi agli edifici oggetto di demolizione in seguito alla dismissione degli allevamenti zootecnici intensivi, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito stesso.
 4. Il credito edilizio potrà essere utilizzato nell'area di dismissione o in altra zona, posta anche in A.T.O. diverso.

2.15. Fasce di rispetto della viabilità – D. Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992

Disposizioni specifiche 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.

Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale di cui all' art.13 delle N.T. del P.A.T., per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Sono inoltre consentiti gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione, nei limiti indicati dal P.I.

In tali fasce di rispetto inoltre non è consentita la localizzazione di aree a standard urbanistici da cedere al Comune.

Nelle fasce di rispetto delle strade è consentita:

- 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;
- la costruzione di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti e relativi accessori, assistenza automobilistica ecc.);
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
- recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml. 3,00.

In ogni caso è fatto salvo il riferimento al D.P.R. 26 Aprile 1993 n°147.

Qualora le distanze previste nelle tavole di P.R.G., al di fuori delle zone di espansione, non coincidessero con quelle indicate nel Decreto di cui al comma precedente, va osservata la distanza maggiore.

Per gli edifici destinati ad abitazione ricadenti in tali zone sono consentite le seguenti opere:

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

Gli ampliamenti di cui alla lettera b) e c) saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale e nel rispetto delle disposizioni contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità si applicano le norme contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.

Tali zone concorrono alla determinazione della volumetria edificabile nelle zone limitrofe fatte salve le limitazioni previste per ogni singola zona.

Per le fasce di rispetto è da rispettare in ogni caso quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 1.31 delle presenti norme.

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", sono indicate le fasce di rispetto all'esterno del confine stradale da rispettarsi ai fini della sicurezza della viabilità, come riportato nella tabella in calce.

Tali disposizioni non si applicano alle opere e colture preesistenti.

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.

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	-	-

2.16. Soprassuoli percorsi dal fuoco

Trattasi delle aree "già destinate a bosco e pascolo interessate da incendi" identificate con opportuno provvedimento comunale ai sensi dell'art. 10 della L. 353/2000 e nelle quali vengono applicati i dettami della stessa.

Il Piano degli Interventi provvede a completare ed aggiornare l'individuazione cartografica delle aree soggette al provvedimento di cui alla L. 353/2000 e a prevederne la rinaturalizzazione.

Alle aree interessate da incendi boschivi si applicano le limitazioni all'edificabilità previste dall'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353, unitamente alle disposizioni regionali di attuazione.

2.17. Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

La localizzazione delle infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico 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, individuando i siti più idonei, con priorità alle aree pubbliche. Le aree saranno comunque selezionate con l'obiettivo 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;

Il P.I. può inoltre individuare tra gli impianti esistenti quelli da delocalizzare, modificare o adeguare, in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, ecc.

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

Gli impianti di telefonia devono essere collocati ad una distanza minima di ml 20,00 da ogni tipo di strada anche se comunale o di lottizzazione.

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".

2.18. Aree di tutela paesaggistica di interesse locale

Trattasi di aree di particolare pregio dal punto di vista naturalistico, ambientale, paesaggistico e/o geologico che il P.R.G., in relazione alla loro valenza suddivide in:

1. **area di interesse locale:** individuata ai sensi dell'art. 36 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.:
 - **aree di salvaguardia rurale:** si tratta di ambiti rurali e collinari individuati e normati al fine di garantire la tutela e la valorizzazione dei beni ambientali e delle caratteristiche naturali e paesaggistiche presenti in tali aree, delle quali il Piano si propone di promuovere la pubblica fruibilità e godibilità.
 - **area di interesse geologico:** coincidente con la zona così detta del Monte del Diavolo, in prossimità della località Panarotti; l'area presenta caratteristiche del tutto analoghe a quelle dell'ambito **alle pendici del rilievo di Castello, ricompreso nel Parco della Lessinia**, ed è quindi a quest'ultima assimilata sotto il profilo disciplinare e normativo.

2.18.1. Area di interesse locale

a) AMBITO DI SALVAGUARDIA RURALE

Trattasi di ambito rurale con particolare connotazione morfologica-ambientale che, ai fini dell'integrità del territorio, della salvaguardia ambientale e della fruibilità dei siti, viene sottoposto a particolare disciplina, tesa a consentire la fruibilità e godibilità degli spazi in esso contenuti.

Per tali ambiti si applicano le seguenti norme:

- 1) Ferma restando la proprietà privata dei terreni e dei fondi agricoli, devono essere garantite la pubblica fruibilità e godibilità dell'insieme paesistico-naturalistico degli interi ambiti. A tal fine dovranno essere garantite, a cura dei privati, l'apertura e la percorribilità dei tracciati rurali che dovranno essere opportunamente segnalati dall'Amministrazione.
- 2) Le uniche forme di visitazione e/o attraversamento ammesse, fatta esclusione per i residenti e per i transiti connessi alle attività agricole del territorio, sono quelle pedonali, ciclabili ed equestri.
- 3) Ad ulteriore valorizzazione del territorio interessato dovranno essere previste quinte alberate di schermatura e/o scenografiche e individuati idonei punti di sosta, ristoro e osservazione direttamente connessi alla pubblica fruibilità dell'area e localizzati lungo i percorsi rurali.
- 4) Per quanto riguarda la realizzazione di nuove costruzioni a uso residenziale vale quanto stabilito dalle norme relative alla sottozona agricola "E2", prescrivendo il raddoppio della superficie costituente l'azienda minima di cui all'art.3 della L.R. 24/85.

E' ammesso utilizzare le aree interne agli ambiti di tutela per la realizzazione di residenze su aree esterne, sulla base del volume potenziale previsto per le colture praticate dall'art.3 della L.R. 24/85.

Per gli annessi rustici il rapporto di copertura ammesso è pari all'1% (uno per cento) della superficie del fondo rustico di pertinenza.

La progettazione delle nuove strutture dovrà essere informata all'assoluto rispetto dei siti, prevedere l'utilizzazione di materiali e tecniche costruttive conformi alle tradizioni locali e congrui alle peculiarità ambientali, nonché prevedere dettagliate e idonee soluzioni per la ricomposizione ambientale (quali schermature alberate, ecc.).

E' inoltre ammessa la realizzazione di serre, purché costituite da strutture precarie e prive di strutture murarie fuori terra.

- 5) 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, 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.
- 6) Non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici.
- 7) Sono vietati gli interventi di scavo e di migioria fondiaria, ad esclusione di quelli resi necessari da esigenze di pubblica utilità o connessi alla sistemazione idraulica del territorio.

Gli interventi di migioria 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 migiorie fondiarie sono ammesse solo se strettamente pertinenti all'attività agricola e a condizione che non comportano alcun asporto di materiale per qualsiasi motivo e/o causa.

I muretti di sostegno sono ammessi solo sino a 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.

- 8) Sono prescritte la conservazione e la tutela di tutti gli elementi di rilievo ambientale, quali:
 - filari alberati, macchie arboree, siepi e vegetazione spontanea lungo gli alvei dei corsi d'acqua, lungo il tracciato dei percorsi o a marcare le linee di confine tra i poderi;
 - percorsi di immersione nel territorio rurale, dei quali non devono essere modificati il tracciato, nè la pavimentazione originaria;
 - alveatura e tracciato dei corsi d'acqua.
- 9) E' fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi e le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, se non per particolari e motivate esigenze di pubblica utilità e/o fito-sanitarie.

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.

E' ammesso modificare il tipo di coltura praticata.

- 10) E' prescritta la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamenti diffusi.
- 11) Sono consentite la sistemazione e la razionalizzazione della viabilità esistente, nonché l'apertura di nuovi percorsi, purché a servizio dell'attività agricola.

Tali nuovi percorsi dovranno essere realizzati nel rispetto della partitura fondiaria attuale, con sezione di larghezza non superiore a ml. 2,50 e con fondo sterrato.

Non è ammessa in nessun caso la pavimentazione, con qualsiasi materiale, dei percorsi campestri attuali e di quelli da realizzare ex novo.

E' consentita la realizzazione del percorso pedonale-ciclabile indicato nelle tavole di P.R.G., secondo quanto previsto dalla presente normativa di attuazione.

- 12) In tutto l'ambito è fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli inerenti il percorso attrezzato, i punti di osservazione, i punti di sosta e ristoro, 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.

In questi ambiti è ammessa l'attività agrituristica, a condizione che siano utilizzate strutture edilizie già esistenti, adattate anche con interventi di ristrutturazione e senza alcun aumento di volume.

b) AREA DI INTERESSE GEOLOGICO:

- Trattasi di area in località Monte del Diavolo nella quale risultano affioranti i basalti colonnari tipici della zona dell'alta Val d'Alpone per la quale, al fine di preservarne l'integrità morfologica, si prescrive l'osservanza delle norme previste dal **Piano Ambientale del Parco della Lessinia** per l'ambito individuato **alle pendici del rilievo di Castello, ricompreso nel Parco della Lessinia**.

TITOLO III – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

3. Invarianti e tutela

La trattazione di tale sistema dovrà essere integralmente compilata, con successiva fase di P.I., nel quadro della disciplina del territorio aperto.

In attesa del P.I. sopra menzionato, devono essere rispettate le norme di tutela e salvaguardia del P.A.T. approvato.

In riferimento al P.A.T. approvato, si segnalano le tematiche che, con successiva fase di P.I. dovranno essere oggetto di apposita analisi e relativa disciplina per una loro idonea risoluzione:

- dalla tavola delle Invarianti del P.A.T.:
 - invarianti di natura geomorfologica/geologica (geositi, sorgenti, cave abbandonate e/o dismesse)
 - invarianti di natura paesaggistico/ambientale (ambiti di pregio delle aree boschive, grande albero)
 - invarianti di natura agricolo produttiva (ambiti territoriali occupati da colture a ciliegio e vigneto)
 - invarianti di natura storico/monumentale/architettonica (ambiti dei centri storici e nuclei minori, fortificazioni storiche-castelli, elementi dell'archeologia industriale).
- dalla tavola delle "tutele di progetto" del P.A.T.:
 - corridoi ecologici secondari
 - aree di connessione naturalistica
 - aree di elevato pregio ambientale
 - centri storici
 - edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale
 - con visuali
 - elementi dell'archeologia industriale

3.1. Altri elementi: PRONTUARIO DI ATTENZIONE AMBIENTALE

NORME GENERALI PER IL DISEGNO URBANO

A tale P.A.A. si dovrà fare riferimento per un corretto inserimento dei nuovi interventi nel contesto urbano precostituito.

Al fine di tutelare e salvaguardare le peculiarità del territorio comunale l'attuazione di tutte le previsioni di P.R.G. dovrà tener conto delle seguenti indicazioni progettuali.

Le indicazioni di seguito riportate hanno lo scopo di promuovere una operazione di profondo significato culturale finalizzata alla realizzazione di un disegno e 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.

Nelle zone territoriali omogenee B - C - D - ed F e in generale per tutti i nuovi insediamenti, gli edifici e gli aggregati edilizi dovranno essere localizzati in funzione dei percorsi esistenti e orientati tenendo conto delle caratteristiche del sito e del clima.

Per la progettazione e realizzazione dei nuovi insediamenti e l'ampliamento di quelli esistenti si dovrà tener conto dei seguenti caratteri architettonico-ambientali:

- 1) Il disegno dei nuovi tessuti urbani andrà sviluppato tenendo conto della giacitura dei terreni, del loro orientamento (esposizione al sole, protezione dai venti dominanti) e delle curve di livello; in particolare, il disegno delle nuove lottizzazioni dovrà tener 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 e idrogeologico presente.
- 3) Nel disegno dei nuovi tessuti urbani gli strumenti attuativi e i progetti edilizi andranno redatti con adeguate soluzioni di arredo degli spazi aperti, con particolare riguardo alla 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:

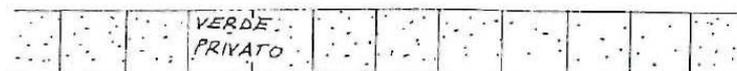
- Devono essere salvaguardate le macchie boscate e i terreni boschivi esistenti; i tagli per evitare il deterioramento saranno eseguiti previa autorizzazione del Servizio Forestale.
- Devono essere limitati al massimo gli scavi, i movimenti di terreno e di mezzi suscettibili di alterare l'ambiente e la percezione del paesaggio, con esclusione di quelli necessari all'esecuzione di opere pubbliche di sistemazione idraulica.
- Devono essere limitati al massimo gli interventi di bonifica di qualsiasi tipo che modifichino il regime o 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 le 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.

3.1.1. SCHEMI GRAFICI DI RIFERIMENTO

- a) - Tipologie urbanistiche edilizie - esempi
- b) - Caratteri Edilizi - Architettonici per i nuclei di antica origine
- c) - Paesaggio Urbano - esempi
- d) - Pavimentazioni esterne – esempi

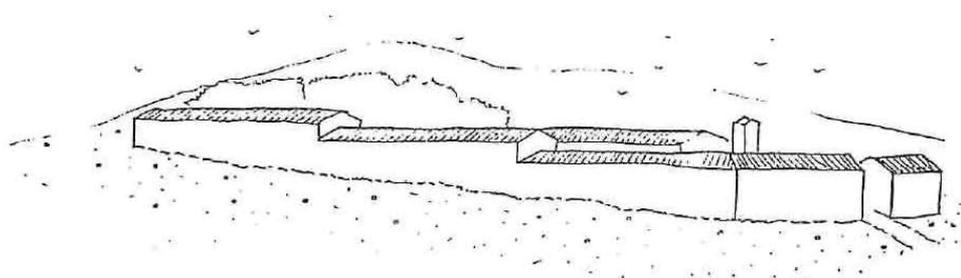
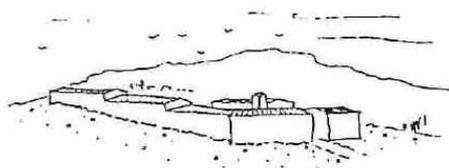
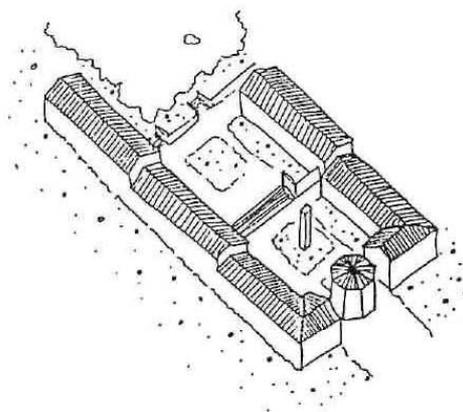
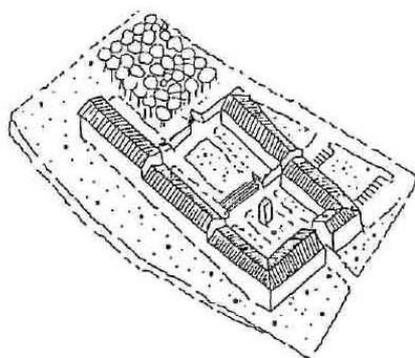
A - TIPOLOGIE URBANISTICHE EDILIZIE – ESEMPI

SCHEMA TIPOLOGICO

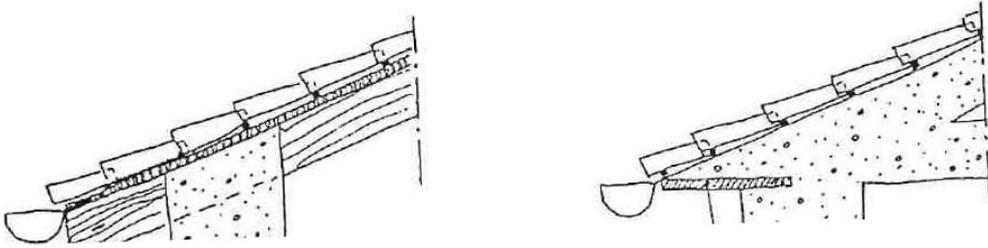


AGGREGAZIONI EDILIZIE E PAESAGGIO

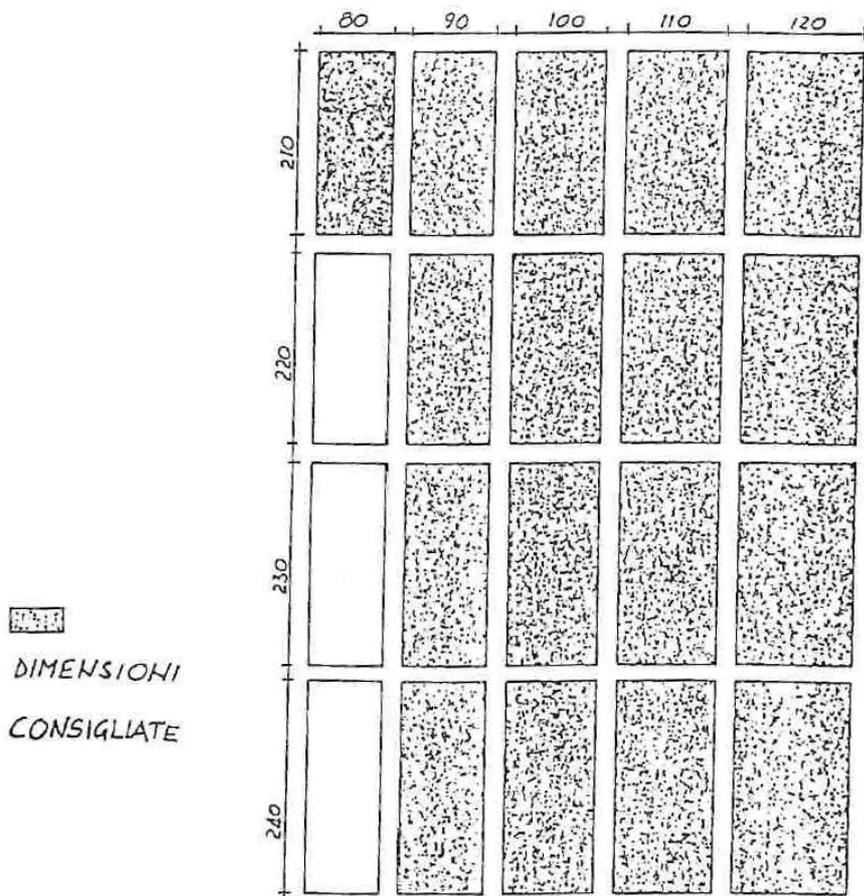
ESEMPI DI INTEGRAZIONE DI NUOVI INTERVENTI E PAESAGGIO



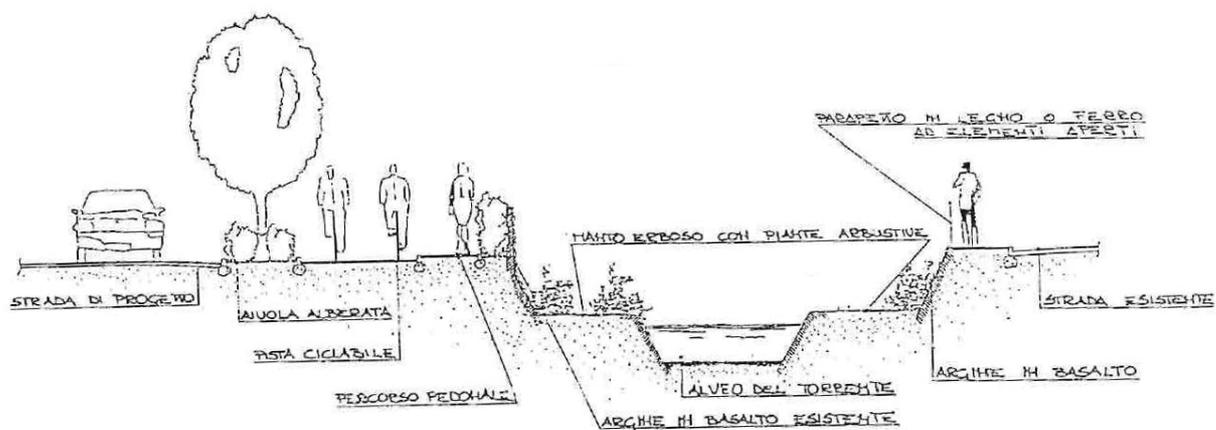
B – CARATTERI EDILIZI ARCHITETTONICI PER I NUCLEI DI ANTICA ORIGINE



APERTURA PORTE

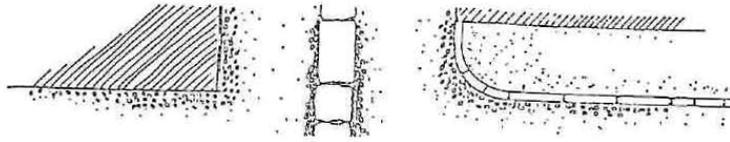


C – PAESAGGIO URBANO - ESEMPI

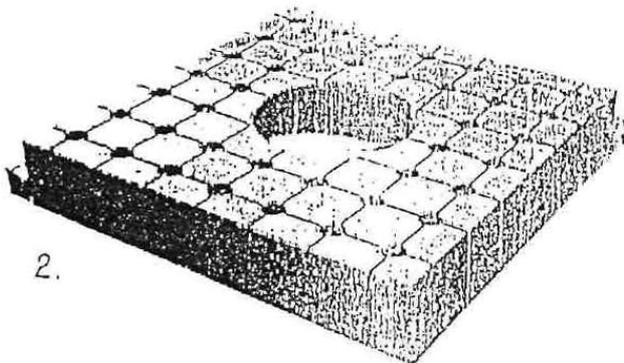
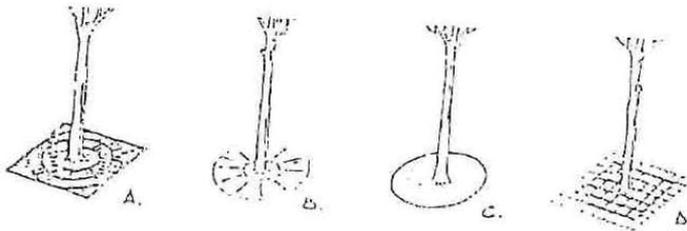
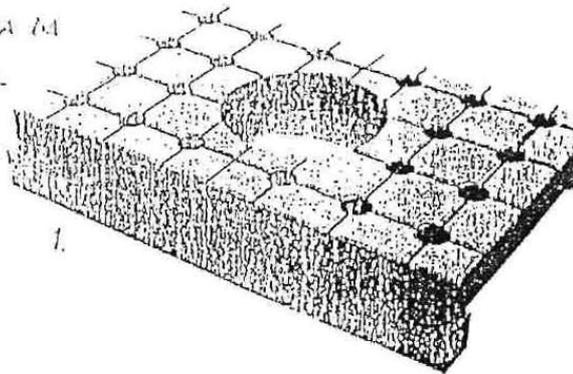


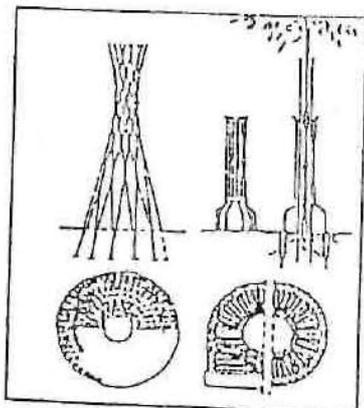
Sezione tipo: ambito fluviale-residenziale, percorso attrezzato

D – PAVIMENTAZIONI ESTERNE – ESEMPI

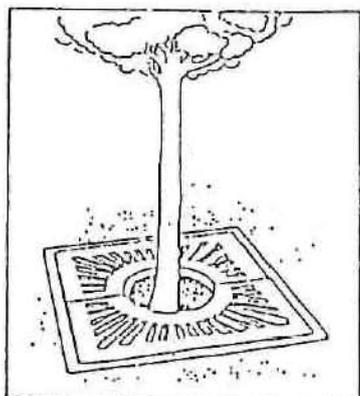


PAR TERRE AI PIEDI DELLE PAVIMENTAZIONI IN MASSEILI DI CALCESTRUZZO VIBROCOMPRESSO, (1, 2.) ED ALTRI MATERIALI; (A: GHISA STAMPATA; B: PREFABBRICATI CEMENTO; C: TERRA PROTETTA DA UN RETICOLO METALLICO; D: PAVIMENTAZIONE APPESA AL PAVIMENTO POGGIATA SUL TERREHO).

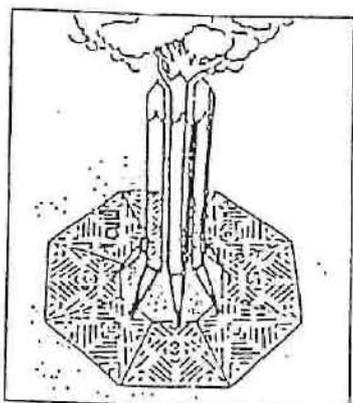




PROTEZIONE DEL FUSTO
E DELLE RADICI
UTILIZZATA NEL SECOLO
SCORSO.



GRIGLIA PROTETTIVA IN CLS
GENERALMENTE ADOTTATA PER
SUPERFICI ERBOSE.



GRIGLIA IN GHISA
INTEGRATA DAL SISTEMA
DI PROTEZIONE DEL
FUSTO IN ACCIAIO

3.2. CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICO-FORMALI

In generale, le nuove costruzioni andranno realizzate con forme regolari, nel rispetto dei caratteri insediativi della tradizione locale.

Nel caso in cui siano necessari ampliamenti per il recupero di vecchie costruzioni le cui dimensioni non riescono a soddisfare i moderni bisogni di spazio non devono essere accettati interventi incompatibili con l'architettura e la tipologia originarie.

Devono essere consentiti e agevolati gli interventi atti a conservare le caratteristiche degli edifici di interesse storico e architettonico.

3.3. 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 e geometrici

Gli spessori e le dimensioni devono essere quelli compatibili con le caratteristiche fisiche e meccaniche dei materiali e con le tecnologie costruttive usate.

In qualunque caso dimensioni e tecnologie devono garantire il rispetto delle norme igienico-sanitarie ed evitare l'inquinamento degli ambienti domestici, di lavoro e del territorio.

3) Finiture e colore

La fornitura 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 "faccia vista" è consigliata:

- a) per murature in laterizio pieno o in pietra;
- b) 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;
- c) per le murature con paramento esterno formato da elementi di pietra razionalmente disposti, di notevole spessore, comunque sempre inseriti nel getto;
- d) il calcestruzzo a "faccia a vista" per elementi comunque inseriti nella struttura principale;
- e) per murature in elementi con paramento esterno finito e non richiedente intonacatura e tinteggiatura.

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.

Sono sconsigliati 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 l'autorizzazione o la concessione e valutati dalla Commissione Edilizia sulla base di un campionario da predisporre in considerazione della valenza ambientale che il P.R.G. assume.

Nei restauri di vecchi edifici di valore architettonico devono essere usate tinteggiature date in affresco o con sistemi tradizionali.

E' sconsigliato l'uso di pitture cementizie o plastiche di resine acriliche pure, comunque pigmentate.

3.4. APERTURE

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

1) Materiali

Le aperture ricavate nelle murature esterne e comunque visibili da spazi esterni, sia pubblici sia privati, possono essere contornate da intonaco, da elementi in cotto o in pietra.

Per i contorni emergenti dal piano della muratura si consiglia uno spessore visibile non inferiore a cm.8.

I serramenti devono essere realizzati con materiali non tossici e non inquinanti.

Nelle zone residenziali, nelle zone 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 su aperture di grande misura di accessi carrai, negozi e nuovi edifici per attività produttive, non ricadenti nei centri storici, nelle aree agricole e nelle zone di tutela ambientale e paesistica.

In queste ultime zone e nei Centri Storici si consiglia il rivestimento in legno delle porte o basculanti per garages, mentre per i negozi si consiglia l'uso di porte grigliate a fisarmonica.

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 aperture 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

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

Devono essere usati colori non tossici e non inquinanti con tonalità legate alla tradizione locale e alla natura dei materiali.

I serramenti metallici devono essere tinteggiati con colori a gradazione opaca; è sconsigliato l'impiego di alluminio anodizzato di colore naturale e il bronzo oro.

3.5. 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 rigidità o di elasticità di quelli esistenti.

3.6. 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 elettrolucido comunque con materiali non tossici e non inquinanti che si integrino con il paesaggio circostante.

2) Elementi metrici e geometrici

Per le coperture si consigliano falde inclinate, con inclinazione costante per ciascuna falda, non superiore al 35% del colmo che dovrà di norma 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 e il colore delle coperture dovranno essere quelle caratteristiche dei materiali usati e devono integrarsi con i colori del paesaggio circostante.

3.7. GRONDE

1) Materiali

Gli sporti di gronda delle falde di copertura possono essere anche sostenuti da mensole sporgenti dalle murature esterne.

Possono essere dello stesso materiale delle murature esterne e dei solai, o realizzate con manufatti di ferro, di legno, di pietra o di laterizio.

2) Elementi metrici e geometrici

Lo sporto di gronda dovrà di norma 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.

3.8. – AGGETTI

Gli unici aggetti diversi dalle gronde consentiti sono le pensiline, i poggiali e le 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 un disegno semplice.

I parapetti possono essere realizzati in materiali plastici, in plexiglas o in vetro solo 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 anti-sdrucchiolo.

3.9. 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.43 del R:E.

2) Elementi metrici e geometrici

Il limite di altezza massima è quello fissato dalle N.T.A. del P.R.G. 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 e 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.

3.10. PAESAGGIO URBANO

1) Cartellonistica stradale, insegne pubblicitarie

Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della legge 1497/1939 come integrata dalla Legge 431/1985 è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi, o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e attrezzature ricettive e della ristorazione; gli schemi tipologici per le installazioni ammesse sono definite con deliberazione della Giunta Regionale, tenuto conto della vigente legislazione regionale.

Sulla base della citata deliberazione, nei nuovi insediamenti residenziali e produttivi i piani di lottizzazione dovranno essere integrati con un progetto della cartellonistica stradale e su pertinenze private.

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 quelli spazi non costruiti di uso collettivo, dovranno essere, se necessario, realizzati elementi di arredo urbano quali:

- spazi di sosta per biciclette;

- piste ciclabili;
- spazi di sosta per i pedoni;
- panchine;
- pensiline di protezione;
- spazi e contenitori per il conferimento di rifiuti in modo differenziato;
- illuminazione dei percorsi e degli spazi di uso pubblico;
- barriere verdi intorno ai parcheggi e ai punti di raccolta dei rifiuti.

4) Opere statiche

Le opere di contenimento e di sostegno dei terreni devono essere realizzate con i metodi della ingegneria naturalistica.

3.11. 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, oltre che gli spazi pavimentati nelle aree ad uso produttivo e ad 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 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 da evitarsi pavimentazioni in conglomerato bituminoso o in calcestruzzo gettato in opera.

TITOLO IV – TERRITORIO APERTO

La trattazione del territorio agricolo dovrà essere integralmente definita con successiva fase di P.I.

In attesa della quale va fatto riferimento alla L.R. 11/2004 e alla L.R. 30/2010, così come vanno rispettate le norme di tutela delle invarianti di natura paesaggistico/ambientale, di cui alla tavola 2 del P.A.T. approvato.

In riferimento al P.A.T. approvato, si segnalano le tematiche che dovranno essere oggetto di apposita analisi e relativa disciplina per una loro idonea risoluzione:

- dalla tavola della Trasformabilità del P.A.T.:
 - ambiti dell'edificazione diffusa
 - elementi di degrado ambientale
 - interventi di riqualificazione e riconversione
 - interventi di riordino del territorio agricolo
 - direttrici preferenziali per l'organizzazione della rete dei servizi/attrezzature sistemazioni afferenti il turismo del territorio, la rete dell'ospitalità e la visitazione del territorio aperto

4.1. TERRITORIO AGRICOLO: ABACO DEGLI INTERVENTI AMMESSI

La zona agricola E

L'edificabilità nella zona agricola E 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 tale zona, 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.

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.

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.

N.B.: considerando il presente testo normativo di P.I. come "fase di transizione" in attesa della completa trattazione del territorio agricolo, si riporta la vigente normativa di P.R.G. da osservarsi per le parti non in contrasto con le vigenti disposizioni legislative e le prescrizioni sopra riportate.

ZONA "E" - RURALE

A) GENERALITA'

- 1) Sono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura e alla silvicoltura.

- 2) In attuazione del disposto dell'art.11 della legge regionale 5 Marzo 1985 n° 24, la zona territoriale omogenea E RURALE è stata suddivisa in sottozona in relazione alle differenti caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale.
- 3) Le norme che seguono discendono direttamente dalla L.R. 5 Marzo 1985 n° 24 che si propone di disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di:
 - salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
 - promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
 - favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.

B) DEFINIZIONI

- 1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite:
 - a) **zone agricole**: i terreni di cui alla lettera E) del D.I. 2 Aprile 1968 n° 1444, individuati come tali nel P.R.G.;
 - b) **fondo rustico**: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di ml. 4.000 di diametro nelle zone agricole di pianura e collina di ml. 8.000 per quelle di montagna, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della Legge Regionale 31 ottobre 1980, n°88;
 - c) **azienda agricola vitale**: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dal punto A) 1-c) del secondo comma della sottozona E2;
 - d) **casa di abitazione**: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;
 - e) **annessi rustici**. il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura e altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al successivo punto g) della presente lettera;
Ai fini del calcolo del volume residenziale da realizzare nella sottozona "E2" circostante la zona di parco-campagna fluviale è ammesso utilizzare il volume pertinente alle colture praticate nelle parti di azienda situate all'interno del parco-campagna stesso quantificandolo ai sensi delle norme relative alla sottozona "E2".
 - f) **insediamenti di tipo agro-industriali**: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;
 - g) **allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura**: il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;
 - h) **aggregato abitativo**: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di ml. 100 nelle zone di pianura e ml. 200 nelle zone di collina e montagna.

SOTTOZONA “E1”

- 1) Trattasi della zona caratterizzata dalla presenza di colture agricole specializzate e particolari connotazioni ambientali.
- 2) In tale zona sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

A) RESIDENZA:

- 1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5 Marzo 1987 n°11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;
- 2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.
- 3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31 gennaio 1975, n°21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) della presente lettera a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.
- 4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo.
La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

- 1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.
- 2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, che cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica; e la loro superficie di pavimento massima ammissibile.
- 3) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai punti precedenti.
- 4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.
- 5) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 Giugno 1939, n°1497.
- 6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

- 1) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.I. 1 Aprile 1968, n°1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.31 della Legge 5 Agosto 1978, n°457;
 - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottozona E1;
 - d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
 - e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché, non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
 - f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata, nei limiti di cui al punto 2 della precedente lettera A) in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

D) DISCIPLINA DEGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

- 1) Fatti salvi i criteri di distinzione fra allevamenti intensivi e non intensivi come adottati dal D.G.R. del 22.12.1998 n. 7949 si individua una ulteriore sottocategoria così definita: sono allevamenti zootecnici a carattere familiare gli allevamenti destinati ad ospitare una presenza media non superiore a 100 avicunicoli, 5 suini, 10 ovini o caprini, 15 bovini e 15 equini. Le strutture edilizie utilizzate per tali allevamenti sono equiparate agli annessi rustici. Tali strutture sono dimensionate in relazione al numero di animali da allevare, secondo quanto risulti da apposita perizia agronomica asseverata e devono, in ogni caso, rispettare il limite di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto del 5% de fondo rustico.
- 2) Per gli allevamenti zootecnici valgono le seguenti prescrizioni:
 - A) Allevamenti zootecnici a carattere familiare:
 1. Devono rispettare le seguenti distanze:
 - 5 metri dai confini di proprietà, elevati a 10 per le stalle (allevamenti bovini);
 - 10 metri dai fabbricati, anche di proprietà del richiedente, salvo che vengano costruiti in aderenza;
 - 30 metri per le nuove stalle dalle abitazioni non comprese nell'aggregato abitativo e 15 metri per le nuove stalle dalle abitazioni comprese nell'aggregato abitativo.
 - E' comunque fatto salvo eventuali maggiori distanze se richieste dall'ASL.**
 - B) Allevamenti zootecnici non intensivi:
 1. Non possono superare il rapporto di copertura dello 0,5 del fondo rustico;
 2. In ogni caso non possono avere superficie lorda massima superiore a 400 mq. per ciascun fondo rustico, fatto salvo quanto stabilito al comma 4;
 3. Devono rispettare le seguenti distanze:
 - distanze dai confini di proprietà, Dc = 40 mt.
 - distanze dagli edifici residenziali extra proprietà, Df = 250 mt.

- distanze dagli edifici residenziali di proprietà, $D_f = 20$ mt., che possono essere ridotti a 10 mt., se tra residenza e allevamento è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza, né a ricovero animali.

E' comunque fatto salvo eventuali maggiori distanze se richieste dall'ASL.

C) Allevamenti zootecnici intensivi:

1. Non possono superare il rapporto di copertura dello 0,2% del fondo rustico;
 2. In ogni caso non possono avere superficie lorda massima superiore a 800 mq. per ciascun fondo rustico, fatto salvo quanto stabilito al comma 3;
 3. Per quanto concerne i limiti di rispetto vale quanto previsto dalla D.G.R. 7949/89;
 4. Devono avere una superficie fondiaria (Sf) minima di 10.000 mq., costituente un unico corpo fondiario.
- 3) Quando almeno 2/3 dei fabbisogni nutritivi degli animali, espressi in unità foraggiere, possono essere soddisfatti con le produzioni foraggiere aziendali, la superficie lorda massima degli allevamenti intensivi e non intensivi può superare quella prevista al comma 2) punti B e C ed essere proporzionata al numero di capi allevabili, come risultante da apposita perizia agronomica asseverata, con il limite massimo di 1.500 mq. per ciascun fondo rustico produttivo delle suddette unità foraggiere, e, in ogni caso, con l'ulteriore limite di non superare il rapporto di copertura del 5% del fondo rustico;
- 4) L'edificazione di allevamenti intensivi, come definiti dall'art. 2 lettera G della L.R. 24/1985, se non diversamente disposto dalla presente norma, avviene nel rispetto delle norme definite dall'art. 6 della stessa L.R. e dalla D.G.R. n. 7949/89.
- 5) Gli elaborati di progetto per i nuovi allevamenti intensivi e non intensivi dovranno essere integrati con la seguente documentazione, risultante da una relazione asseverata, a firma di un dottore agronomo o di un perito agrario, iscritti all'albo professionale di appartenenza:
- a) Descrizione del progetto e delle sue caratteristiche, con speciale riguardo al sistema dello smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui dell'allevamento;
 - b) Descrizione dell'allevamento che verrà condotto utilizzando il fabbricato e/o i fabbricati in progetto e gli altri fabbricati ad uso allevamento eventualmente presenti in azienda, specificando altresì:
 - in modo puntuale, la superficie animale e il numero di animali potenzialmente allevabili e il relativo peso;
 - i criteri seguiti per il dimensionamento del fabbricato;
 - l'area di pertinenza dei fabbricati;
 - nel caso si tratti di insediamenti produttivi, se non diversamente disposto dalla presente norma, il rispetto delle distanze previste dalla DGR 7949/89.
 - c) illustrazione dei motivi alla localizzazione prescelta, in relazione alla consistenza e alle caratteristiche del fondo di pertinenza urbanistica dell'intervento;
 - d) indicazione delle caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 500 mt., con evidenziazione degli eventuali pozzi di prelievo dell'acqua da falde sotterranee presenti sul fondo, e della direzione dei venti dominanti;
 - e) analisi delle modificazioni che l'intervento comporterà nell'ambiente circostante, in relazione al sistema di smaltimento dei residui;
 - f) misure per contenere l'inquinamento entro i limiti previsti dalle vigenti leggi;
 - g) in ogni caso in cui l'edificazione dipenda dalla produzione foraggiere aziendale, dimostrazione della reale capacità di autoapprovvigionamento foraggiero aziendale con l'indicazione delle colture e delle relative produzioni, espresse in U.F. (unità foraggiere), con l'attestazione che tali colture sono in atto al momento della presentazione della domanda;
 - h) proposta di sistemazione ambientale dell'area di pertinenza

- i) qualora venga previsto che lo smaltimento dei rifiuti e dei liquami avvenga per spargimento, dovranno essere indicati i fondi destinati a riceverli, con l'eventuale contratto di consorzio col titolare dell'azienda agricola ricevente stipulato ai sensi dell'art. 2602 e segg. del C.C.. Ogni modifica del fondo destinatario dello spargimento deve essere comunicata all'ufficio ecologia comunale;
- 6) la disciplina generale degli allevamenti zootecnici si applica a tutte le sottozone "E" **rurali**.
- 7) i nuovi annessi rustici devono essere costruiti entro l'ambito dell' "aggregato abitativo" dell'azienda al quale appartengono.
- 8) i fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi devono distare almeno ml. 500 dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idrico e potabile.
- 9) le distanze di cui al presente punto C sono da considerarsi come minimi inderogabili.
- 10) per quanto qui non espressamente previsto dalla presente norma, si fa riferimento alle disposizioni della LR 3 marzo 1985 n.24 e a quelle della DGR n. 7949 del 22 dicembre 1989 e alla LR del 26.03.1999 n. 10;
- 11) le distanze di cui al presente punto non si applicano agli impianti di acquacoltura.
- 12) **per gli allevamenti intensivi** la costruzione della casa di abitazione per il conduttore o per il custode è ammessa nei limiti previsti dal comma 12 dell'art. 6 della LR 5 marzo 1985 n.24.
- 13) gli allevamenti intensivi sono soggetti agli oneri previsti per l'agricoltura dalla tabella A2 allegata alla LR 27 giugno 1985 n. 61 e fatta propria dal Consiglio Comunale.

SOTTOZONA "E2"

- 1) E' il territorio agricolo comunale caratterizzato, dalle colture che contribuiscono alla tipica composizione del paesaggio agricolo e meritevoli di particolare tutela.
- 2) In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

A) RESIDENZA

- 1) **La costruzione di nuove case di abitazione alle seguenti condizioni:**
 - a) che siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e o dipendenti dalla stessa;
 - b) che costituiscano o vengano a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;
 - c) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:
 - 1) di 60 ha con la cubatura massima di 10 mc/ha per i terreni a bosco ceduto, canneto e pascolo cespugliato;
 - 2) di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc/ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;
 - 3) di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;
 - 4) di 10 ha con la cubatura massima di 60 mc/ha per i terreni a risaia stabile;
 - 5) di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;
 - 6) di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;

- 7) di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni a orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.
- d) Le superfici minime, di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) della precedente lettera c) possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 nelle zone agrarie di pianura e collina e nella misura massima della metà nelle zone agrarie di montagna, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L. R. 31 Ottobre 1980, n. 88.
- e) Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai paramenti stabiliti nella precedente lettera c), una edificazione non inferiore a un volume di 600 mc.
- Il volume della nuova costruzione a destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri della precedente lettera c).
- f) La classifica della qualità colturale ai sensi della precedente lettera c) riguardante l'intero fondo rustico del richiedente, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia.
- Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture deve essere presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.
- g) Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nella precedente lettera c), sono inedificabili fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso o interesse collettivo nonché, delle eventuali abitazioni funzionali alla loro conduzione.

2) **Restauro e ampliamento:**

- a) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5 Marzo 1987 n°11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;
- b) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.
- c) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31 gennaio 1975, n°21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc.1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) del presente punto a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.
- d) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio; sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.
- Ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo.
- La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

B) **ANNESI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI**

- 1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura dei 5% del fondo rustico.
- 2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la

necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica e la loro superficie di pavimento massima ammissibile e indipendentemente dalla superficie del fondo per gli allevamenti intensivi con manodopera familiare.

- 3) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai commi precedenti.
- 4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.
- 5) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1939, n. 1497.
- 6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

- 1) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.I. 1 Aprile 1968, n°1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.31 della Legge 5 Agosto 1978, n° 457;
 - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottozona E2;
 - d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
 - e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché, non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
 - f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.
- 2) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art.4 della L.R. 5 Marzo 1985 n°24 in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui alla lettera A) delle norme della presente sottozona.

D) ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INDUSTRIALI

- 1) La disciplina degli allevamenti zootecnici prevista per la sottozona "E1", come introdotta con la presente deliberazione, si applica anche alla sottozona "E2", con le seguenti modificazioni:
 - a) Nel comma 2) lettera B., per gli allevamenti zootecnici non intensivi il rapporto di copertura è elevato allo 0,7% del fondo rustico e la superficie lorda massima a mq.500; per quanto riguarda i limiti di rispetto vale quanto previsto dalla DGR 7949/89.

- b) Nel comma 2) lettera C., per gli allevamenti zootecnici intensivi il rapporto di copertura è elevato allo 0,4% del fondo rustico e la superficie lorda massima è aumentata a mq.1000.
- c) Nel comma 3), il limite massimo della superficie lorda è elevato a 2000 mq.

E) NORME FINALI

- a) Per la realizzazione delle residenze nella presente sottozona è ammesso utilizzare il volume pertinente alle colture praticate nelle parti di azienda site in altre sottozone (volume da quantificare ai sensi dell'art.3 della L.R. 5/3/85, n°24), a condizione che la quota di volume data dalla parte di azienda sita nella presente sottozona risulti superiore o uguale a 2/3 (due terzi) del volume residenziale minimo realizzabile (600 mc.)
- b) Ai fini del calcolo del volume residenziale da realizzare nella sottozona "E2" circostante la zona di parco-campagna fluviale è ammesso utilizzare il volume pertinente alle colture praticate nelle parti di azienda situate all'interno del parco-campagna stesso quantificandolo ai sensi delle norme relative alla sottozona "E2".

SOTTOZONA "E3"

- 1) Trattasi di aree agricole con elevato frazionamento fondiario che, in dipendenza delle loro caratteristiche geo-agronomiche e produttive, risultano utilizzabili sia a fini produttivi primari che a fini residenziali.
- 2) In tali zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

A) RESIDENZA

- 1) Costruzione di nuove case di abitazione:
 - a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.
- 2) Restauro e ampliamento:
 - a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.
- 3) Edificabilità nelle aree con preesistenze:
 - a) Nei fondi rustici, nei quali esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni, è consentita la costruzione per una sola volta di un'altra casa del volume massimo di mc. 600, purché:
 - 1) il fondo sia, già alla data dei 31 dicembre 1977, in possesso e/o in detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia;
 - 2) la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dalla lettera A) del secondo comma della normativa della sottozona "E2", nei casi di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) e almeno pari a quella minima nei casi di cui ai punti 6), e 7);
 - 3) il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di mc. 1.200 e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo;
 - 4) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a Società o Enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

**B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INDUSTRIALI E ALTRI
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI.**

- 1) La costruzione di annessi rustici e di strutture per allevamenti zootecnici intensivi e/o a carattere industriale è ammessa con le stesse corrispondenti norme della sottozona "E2", che pertanto debbono intendersi qui integralmente riportate.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE.

- 1) Per gli edifici esistenti ubicati in tali zone valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che debbono intendersi come qui integralmente riportate.

Per la realizzazione delle residenze nella presente sottozona è ammesso utilizzare il volume pertinente alle colture praticate nelle parti di azienda site in altre sottozone (volume da quantificare ai sensi dell'art. 3 della L.R. 5/3/85 n° 24), a condizione che la quota di volume data dalla parte di azienda sita nella presente sottozona risulti superiore o uguale a 2/3 (due terzi) del volume residenziale minimo realizzabile (600 mc.).

SOTTOZONA "E5" - RURALE DI TUTELA

Trattasi di zona rurale di particolare pregio ambientale, costituente l'ambito di visuale tra due agglomerati rurali, rivestenti caratteristiche particolare dal punto di vista architettonico culturale.

Tali zone concorrono alla determinazione della volumetria ammessa nelle sottozone agricole della stessa azienda rurale circostante.

**NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEBONO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE
LE SOTTOZONE "E RURALI"**

1) VINCOLO DI NON EDIFICABILITA'

- a) All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzare ai sensi delle presenti norme deve essere istituito un vincolo "non aedificandi", trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dalla presente normativa.
- b) Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 5 Marzo 1985 n. 24 estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo "non aedificandi" fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi della presente normativa fatte salve le facoltà contenute nella stessa.
- c) La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.
- d) Tale vincolo è costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti e a cura del concessionario per le nuove costruzioni, secondo le prescrizioni fissate dalla Giunta Regionale con propria deliberazione, sentita la competente Commissione Consiliare.
- e) Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti punti e di una planimetria su cui risultino individuate tali aree vincolate a edifici costruiti nel proprio territorio e in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

2) EQUIPAGGIAMENTO PAESAGGISTICO:

- a) All'interno delle zone E Rurali 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 e 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 e ambientale.

- b) Al fine di tutelare il sistema idrico presente nel territorio comunale, considerato l'interesse idrogeologico, ecologico e ambientale che tale ecosistema riveste, e tenuto conto del fatto che il P.T.R.C. classifica tale territorio rurale come "caratterizzato da una buona integrità" paesaggistica, è fatto divieto di modificare e/o alterare in modo consistente i corsi d'acqua; è altresì vietata la costruzione di arginature e il rivestimento artificiale dell'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.

3) FOGNATURE

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 Maggio 1976, n° 319 e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore delle norme regionali di attuazione, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo e il parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., di adeguato sistema di smaltimento entro un anno dall'entrata in vigore della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna.

Entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Unità Socio-Sanitaria.

Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

4) EDIFICABILITA'

Per l'edificazione nelle varie sottozone rurali, è ammesso utilizzare superfici ricadenti in sottozone di maggiore e/o minore tutela a condizione che la superficie del fondo rustico, su cui dovrà insistere la nuova edificazione, abbia una potenzialità volumetrica pari almeno ai 2/3 (due terzi) del volume minimo realizzabile e sempre che i terreni relativi non risultino già vincolati da edificazione esistente.

5) DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto riguarda il titolo al rilascio delle concessioni edilizie in tutta la zona territoriale omogenea "E RURALE" e per le modalità di computo degli oneri dovuti si applicano i disposti della L.R. 5 Marzo 1985 n.24.

CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE

Ogni edificazione nelle zone agricole, 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 ai sensi dell'art. 10 della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24.

A) RESIDENZA

1) Posizionamenti

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti, nel rispetto dei caratteri architettonico-formali dell'edilizia rurale tipica del veronese.

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 coppi di laterizio o di profilo simile di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale.

Laddove esistano decorazioni originali ne sono prescritti la conservazione e 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 aggetto non superiore a 80 cm.

3) Elementi Architettonici

- a) Gli edifici dovranno essere di norma realizzati in unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni planimetriche e altimetriche.
- b) Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantine, ecc., dovranno essere collocati di norma all'interno dell'abitazione, in locali anche seminterrati o interrati.
- c) La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere di norma di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale.
- d) Non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio.
- e) Le finestrate potranno essere riquadrate esternamente da comici, in mattoni eventualmente intonacati, pietra naturale o tufo, sporgenti dalla muratura fino a cm. 5 e per uno spessore minimo di cm. 6 e massimo di cm. 14.
- f) 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.
- g) Sono vietati i poggiali a sbalzo e le terrazze di qualsiasi dimensione se non rientranti rispetto al filo esterno dell'edificio
- h) I porticati sono ammessi solo se interessanti l'intera parete dell'edificio a 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 e 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 e vetro.

6) Camini esterni

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.

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 centigradi 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.

C) DEROGHE

Sono ammesse deroghe ad alcune delle prescrizioni di cui sopra, solo nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità e in continuità 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.

ZONA "E" RURALE				
		1	2	3
Indice di edificabilità territoriale della zona	$\frac{mc.}{mq.}$	-----		
Indice di edificabilità fondiaria	$\frac{mc.}{mq.}$	-----		
Superficie minima del lotto	mq.	-----		
Superficie massima del lotto	mq.	-----		
Rapporto di copertura massimo	$\frac{mq.}{mq.}$	-----		
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2		
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50		
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	20,00	10,00	
Distanza minima dai confini	ml.	5,00		
Distacco minimo tra fabbricati diversi nello stesso fondo rustico	ml.	10,00		
Distacco minimo tra fabbricati di fondi rustici diversi	ml.	10,00		
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00		
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	$\frac{mq.}{mq.}$	-----		
Idem a passaggi pavimentati: massimo	$\frac{mq.}{mq.}$	-----		
Cavedi	--	Esclusi		
Cortili chiusi	--	Esclusi		

4.2. ELEMENTI DI FRAGILITA'

La trattazione di tale tema dovrà essere integralmente compilata con successivo P.I., nel quadro della disciplina del territorio aperto.

In attesa del P.I. sopra menzionato, devono essere rispettate le norme del P.A.T. approvato.

In riferimento al P.A.T. approvato, si segnalano le tematiche che dovranno essere oggetto di apposita analisi e relativa disciplina per una loro idonea risoluzione:

- dalla tavola delle Fragilità del P.A.T.:
 - idoneità edificatorie dei terreni (aree idonee, idonee a condizione, non idonee);
 - aree soggette a dissesto idrogeologico (aree di frana, area soggetta ad erosione, area soggetta a caduta massi);
 - zone di tutela (corsi d'acqua, aree già destinate a bosco e pascolo interessate da incendi);
 - siti di interesse archeologico.

TITOLO V – SISTEMA INSEDIATIVO

La trattazione di tale sistema dovrà essere integralmente compilata con successivo P.I.

In riferimento al P.A.T. approvato, si segnalano le tematiche che dovranno essere oggetto di apposita analisi e relativa disciplina per una loro idonea risoluzione:

dalla tavola della Trasformabilità del P.A.T.:

- linee preferenziali di sviluppo insediativo;
- limiti fisici alla nuova edificazione.

In riferimento al P.A.T. approvato, fermo restando che il completamento della trattazione del sistema insediativo è demandata a successiva fase di P.I., si sottolinea che nelle tavole del presente 1° P.I. sono individuate le parti di P.R.G. vigente compatibili con il P.A.T. approvato. All'interno di tali parti compatibili vale la disciplina normativa di zona del P.R.G. vigente, fatta eccezione per specifici obiettivi e apposite funzioni descritti nei singoli A.T.O. del P.A.T. approvato che non sono in linea con la pianificazione vigente e che dovranno essere trattati con successiva fase di P.I.

5.1. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

- 1) Il territorio comunale, secondo la grafia dell'allegato Piano Regolatore Generale, ai sensi del D.I. 2 Aprile 1968 n° 1444, 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 a insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali.

ZONE "E" - Parti destinate all'agricoltura e alla silvicoltura.

ZONE "F" - Parti destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di parchi, ospedali, ecc.; o private per case di cura, per anziani, ipermercati, ecc..

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

5.2. ZONE RESIDENZIALI

- 1) Tali zone sono destinate alla residenza. In esse sono ammesse con l'utilizzo parziale o totale del volume le seguenti destinazioni d'uso:
 - negozi o botteghe;
 - studi professionali o commerciali;
 - magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati;

- laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici; qualora siano previsti particolari accorgimenti igienico sanitari, su conforme parere del Responsabile del 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 e altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

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

- 2) Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.
- 3) L'inserimento di attività produttive nelle zone residenziali, esistenti o di progetto, qualora consentite dal precedente punto 1), devono rispettare le condizioni stabilite dall'art.41 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. vigente.

5.3. ZONE "A" – Centri Storici

In riferimento al P.A.T. approvato, fino all'approvazione del successivo P.I. riguardante la rilettura omogenea della trattazione dei Centri Storici, sono ammessi esclusivamente:

- a) gli interventi previsti dalla normativa di P.R.G. vigente integrata con la Variante denominata "CENTRI STORICI – LEGGE REGIONALE N. 80 DEL 31.05.1980 VARIANTE ALLA VARIANTE GENERALE DEL P.R.G." e degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, disciplinante i Centri Storici e gli edifici con valore storico-ambientale; tali normative anche se non riportate si intendono in vigore.
- b) per gli edifici non specificatamente disciplinati dalla normativa di cui al punto a), gli interventi di cui alle lett. a), b) e c), comma 1, art. 3 del DPR 380/2001.

5.4. ZONE "B":

ZONA "B"- 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 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 Sindaco.

- 4) La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5,00, con facoltà del Sindaco, 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 in attuazione di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche ai sensi e agli effetti dell'ultimo comma dell'art.9 dei D.I. 2/4/1968, n° 1444.

N.B. - Per l'area sita in località Salgaroli e individuata con un "**pallino**" si prescrive che le nuove edificazioni non abbiano accesso diretto dalla strada comunale di collegamento con le frazioni, pertanto lungo il fronte prospiciente tale strada non dovranno essere aperti nuovi accessi.

ZONA "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO			
		1	2
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	-----	
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	2,00	1,50
Superficie minima del lotto	mq.	-----	
Superficie massima del lotto	mq.	-----	
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	30%	25%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	3	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	11,00	8,00
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	<u>mq.</u> mq.	70%	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	30%	
Cavedi	--	Esclusi	
Cortili chiusi	--	Esclusi	

5.5. ZONE "C"

ZONA "C1" - ESPANSIONE RESIDENZIALE - Piani di Lottizzazione vigenti

- 1) Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato in attuazione del precedente strumento generale. Vanno pertanto rispettati gli indici stereometrici di cui alle convenzioni urbanistiche stipulate in attuazione delle previsioni del precedente P.R.G.
- 2) L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
- 3) Qualora alla scadenza del P.d.L. 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.

Normativa per la sottozona **C1c**

- 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 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 Sindaco.
- 4) La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5,00, con facoltà del Sindaco, 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 in attuazione di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche ai sensi e agli effetti dell'ultimo comma dell'art.9 del D.l. 2/4/1968, n° 1444.

N.B. Per l'area individuata con "**triangolo**" si prescrive che in sede di progettazione degli interventi, va preventivamente verificata la stabilità del versante e l'integrità degli edifici esistenti.

ZONA "C1c" RESIDENZIALE		
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	1,00
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	20%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8,00
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	<u>mq.</u> mq.	80%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	20%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

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.R.G. e alla stipula della convenzione, di cui all'art.14 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 e ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma, urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.
- 5) L'intervento dovrà rispettare le previsioni del P.R.G.
- 6) Le eventuali modifiche alla viabilità, sia pedonale che veicolare, non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni dello strumento urbanistico generale.
- 7) 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.
- 8) Nella zona sita a destra del torrente Alpone, in prossimità della località Cereghini, e individuata con asterisco (per i lotti eventualmente posizionati lungo la strada principale) è fatto divieto di aprire accessi carrai lungo il corso della strada stessa. E' quindi prescritto che l'accessibilità carraia e pedonale a tali aree sia organizzata attraverso una idonea rete di percorsi interni collegati alla viabilità principale mediante un'unica arteria di immissione alla zona.
L'Amministrazione si riserva di intervenire con un Piano Particolareggiato al fine di organizzare gli insediamenti e di relazionarli al contesto ambientale e urbanistico esistente. Qualora tale P.P. non venisse approvato entro 12 mesi dalla data di approvazione della Variante Generale al P.R.G. è fatta salva la possibilità dei privati di proporre un P. di L. per l'utilizzo dell'area.

N.B. Per l'area residenziale individuata con "**asterisco**" si prescrive che venga realizzata una barriera visiva e antirumore lungo il confine con la zona produttiva, secondo gli schemi contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione.

ZONA "C2" ESPANSIONE RESIDENZIALE		a	b
		Indice di edificabilità territoriale della zona	$\frac{mc.}{mq.}$
Indice di edificabilità fondiaria	$\frac{mc.}{mq.}$	-----	
Superficie minima del lotto	mq.	-----	
Superficie massima del lotto	mq.	-----	
Rapporto di copertura massimo	$\frac{mq.}{mq.}$	30%	
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	$\frac{mq.}{mq.}$	80%	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	$\frac{mq.}{mq.}$	20%	
Cavedi	--	Esclusi	
Cortili chiusi	--	Esclusi	

5.6. ZONE "D"

ZONA "D1" - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

- 1) Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, artigianali e commerciali.
- 2) In tali zone è ammesso l'insediamento di:
industrie, depositi, magazzini, attività artigianali e commerciali con esclusione dei generi contingentati dell'abbigliamento e simili, ammettendo tutti quei generi che a giudizio del Sindaco risultano incompatibili con la residenza o che risulti opportuno localizzare in zone diverse da quelle residenziali, centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
- 3) In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino a un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie coperta e a condizione che la superficie fondiaria di pertinenza dell'attività stessa non risulti inferiore a mq. 2.000; 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.
- 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 Sindaco.
- 5) Per le attività produttive oggetto della specifica Variante settoriale redatta ai sensi e agli effetti della L.R. 11/87, vengono riconfermati gli interventi previsti da tale variante, senza variare la destinazione di zona.
- 6) Gli uffici non potranno avere una superficie superiore al 20% della superficie massima coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente o dopo la struttura produttiva. Solo in presenza di motivate e documentate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra con vincolo di convenzione tra la superficie in eccedenza a cui si riferisce, fermo restando il rapporto di copertura massimo ammesso pari al 50% del lotto.
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.
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.
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 a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie del lotto.
- 7) Il rilascio di concessioni o autorizzazioni e intervenire sulle strutture esistenti nella zona sita a destra del torrente Alpone è subordinato alla realizzazione di idonee schermature arboree lungo il corso della strada principale, al fine di creare una valida barriera visuale tra l'arteria viaria e gli insediamenti produttivi.

ZONA "D1" PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO		
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	-----
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	6.000
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	60%
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	<u>mq.</u> mq.	20%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	80%
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Esclusi

ZONA "D2" - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE

- 1) Trattasi di zone destinate all'insediamento di:
 - attività industriali, artigianali, depositi, centri servizi e commerciali con esclusione dei generi contingentati dell'abbigliamento e simili, ammettendo tutti quei generi che a giudizio del Sindaco risultino compatibili con la destinazione di zona, magazzini e laboratori, 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.
- 2) In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino a un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie coperta e a condizione che la superficie fondiaria di pertinenza dell'attività non risulti inferiore a mq. 2.000, 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.
- 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.R.G.

Ogni ambito perimetrato dovrà essere oggetto di un unico strumento attuativo e dovrà contenere al suo interno la realizzazione delle nuove strade, unicamente 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 e i flussi di traffico che interessano la Strada Provinciale.

Dovranno inoltre essere previsti gli standard di cui alle presenti norme, unitamente a idonee soluzioni progettuali di arredo, delle connessioni con la viabilità principale e con le aree da destinare a standard urbanistici.

- 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) 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.

Gli uffici non potranno avere una superficie superiore al 20% della superficie massima coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente o dopo la struttura produttiva.

Solo in presenza di motivate e documentate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra con vincolo di convenzione tra la superficie in eccedenza e l'azienda a cui si riferisce, fermo restando il rapporto di copertura massimo ammesso pari al 50% del lotto.

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.

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 a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie del lotto.

- 6) Nella realizzazione degli strumenti urbanistici attuativi si prescrive il rispetto delle indicazioni di cui alla tavola di P.R.G. in scala 1:2.000 facendo obbligo del rispetto organizzativo dell'intero ambito oggetto di pianificazione.

L'intervento dovrà rispettare le previsioni di P.R.G.

Le eventuali modifiche alla viabilità, sia pedonale che veicolare, non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni dello strumento urbanistico generale.

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.

ZONA "D2" PRODUTTIVA DI ESPANSIONE		
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	-----
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	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	<u>mq.</u> mq.	20%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	80%
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Esclusi

5.7. ATTIVITA' 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, senza variare la destinazione di zona.

5.8. ZONE A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E 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.

A) Istruzione:

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre ecc.
- 2) E' 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) E' ammessa per il personale di custodia un'abitazione fino ad un massimo di 500 mc.

C) Parco, gioco, sport:

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici, parchi gioco e attrezzature sportive, edifici e costruzioni per lo sport, chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, mercato e spazi a verde e parcheggio a servizio e completamento funzionale delle strutture edificate ecc.,
- 2) In tali zone è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione e 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 pergiate, 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 e 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.

N.B. Le aree a servizi individuate con “**asterisco**” sono destinate esclusivamente alla realizzazione delle funzioni di cui alla lettera c) parco, gioco e sport della presente normativa.

Le aree a servizi individuate con una “**stella**” sono destinate esclusivamente alla realizzazione delle funzioni di cui alla lettera b) aree di interesse comune della presente normativa.

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%	30%	10%	30%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2			
Altezza massima dei fabbricati	ml.	10,50			
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	Art. 9 D.I. 2/4/68 n° 1444			
Distanza minima dai confini	ml.	5,00			
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00			
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00			
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	30%	90%	10%	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	70%	10%	90%	
Cavedi	--	Ammessi			
Cortili chiusi	--	Esclusi			

5.9. ZONA DI VERDE PRIVATO (giardini, parchi, fabbricati, ecc.)

- 1) Trattasi di parchi, giardini o di spazi a colture ortive di cui interessa la conservazione o di fabbricati di particolare pregio.
- 2) Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
- 3) Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale preconstituita.
- 4) Quando trattasi di fabbricati per essi è ammesso il restauro, il risanamento e la manutenzione straordinaria.
- 5) 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. e a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici.
- 6) Quando trattasi di ambiti su cui sono realizzati vivai di floricoltura le essenze arboree potranno avere il normale avvicendamento dovuto alla loro commercializzazione.
- 7) 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.

5.10. AMBITI DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI – 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 interesse pubblico anche attraverso interventi di trasformazione/riqualificazione urbanistico-ambientale e credito edilizio.

Il contenuto di 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 progetto" riportate in allegato esterno alle presenti N.T.O.

In sede di richiesta di P. di C. il progetto edilizio potrà apportare variazioni in più o in meno di un 10% dei limiti dimensionali indicati nella scheda progetto.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno sempre relazionarsi omogeneamente alle caratteristiche insediative tipiche dei luoghi, dei contesti e dei fabbricati esistenti. La richiesta di P. di C. dovrà risultare ammissibile dalle analisi di compatibilità ambientale, ove richiesto, ed essere supportata dall'acquisizione dei pareri favorevoli di Enti e Uffici interessati dall'intervento.

Le aree oggetto di accordo troveranno apposita dicitura e classificazione di zona nella cartografia del P.I. una volta concretizzato l'accordo stesso.

Le aree oggetto di accordo all'interno degli ambiti dell'edificazione diffusa di P.A.T. troveranno apposita dicitura e classificazione di zona nella fase di P.I. riguardante la trattazione del territorio aperto.

5.11.1. RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO PER A.T.O. DA P.A.T. APPROVATO

DIMENSIONAMENTO ATO PER RESIDENZA E PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA (commerciale-direzionale/turistico-ricettiva)

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti (a)	Abitanti Residui PRG (b)	Volume Residuo PRG (B)	Abitanti previsti PATI (c)	Volume previsto PATI (C)	TOTALE Abitanti aggiuntivi PATI (b+c)	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PATI (B+C)	TOTALE Abitanti (a+b+c)	Volume aggiuntivo PATI per attività compatibili con la residenza commerciale direzionale (+10%)	TOTALE Volume complessivo aggiuntivo PATI
		ab.	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	mc
1C	Pedecollinare ovest	99	0	0	7	1.000	7	1.000	106	0	1.000
2C	Pedecollinare centro	996	0	0	67	10.000	67	10.000	1.063	0	10.000
3C	Pedecollinare est	602	0	0	232	34.800	232	34.800	834	2.000	36.800
4C	Pedecollinare sud	770	45	6.817	103	15.500	148	22.317	918	6.000	28.317
5C	Cons.S.Giovanni	2.482	360	53.987	641	96.229	1.001	150.216	3.483	12.000	162.216
6C	Ambito Castello	239	70	10.497	67	10.000	137	20.497	376	3.883	24.380
7C	Prod. Capoluogo	11	0	0	0	0	0	0	11	0	0
TOTALE		5.199	475	71.301	1.117	167.529	1.592	238.830	6.791	23.883	262.713

Volume aggiuntivo PATI per nuove costruzioni e per riqualificazioni, completamento e modesti ispessimenti e comprensivo dei crediti edilizi: 238.830 mc
 Volume aggiuntivo PATI per attività compatibili con la residenza e attività turistico/ricettive: 238.830 mc x 10% = 23.883 mc
 TOTALE Volume aggiuntivo PATI = 238.830 + 23.883 = 262.713 mc
 Abitanti aggiuntivi PATI = 1.592 ab.
 TOTALE Abitanti (Abitanti residenti + Abitanti aggiuntivi PATI)= 5.199 + 1.592 = 6.791 ab.

5.11.2. RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO PER A.T.O. A SEGUITO 1° P.I.

A.T.O.	AMBITO	A Volume insediativo aggiuntivo PAT approvato mc.	B Volume insediativo 1° PI mc.	Volume insediativo <u>RESIDUO</u> (A - B) mc.	C Volume Attività compatibili con la residenza Commerciale / Direzionale / Turistico / Ricettivo aggiuntivo PAT approvato mc.	D Volume Attività compatibili con la residenza Commerciale / Direzionale / Turistico / Ricettivo 1° PI mc.	Volume Attività compatibili con la residenza Commerciale / Direzionale / Turistico / Ricettivo <u>RESIDUO</u> (C - D) mc.
1C	Pedecollinare ovest	1.000	0	1.000	0	0	0
2C	Pedecollinare centro	10.000	995	9.005	0	0	0
3C	Pedecollinare est	34.800	2.800	32.000	2.000	1.700	300
4C	Pedecollinare sud	22.317	3.603	18.714	6.000	0	6.000
5C	Consolidato S. Giovanni	150.216	4.304	145.912	12.000	0	12.000
6C	Ambito Castello	20.497	0	20.497	3.883	0	3.883
7C	Produttivo Capoluogo	0	3.750*	3.750*	0	2.250**	2.250**
	TOTALE	238.830	15.452	223.378	23.883	3.950	19.933

* La volumetria di mc. 3.750 prevista nell'A.T.O. 7C va detratta dal dimensionamento complessivo del P.A.T. approvato in riferimento all'art. 18 delle N.T. del P.A.T.

Volume insediativo aggiuntivo P.A.T. = mc. 238.830 x 10% = mc. 23.883

Volume insediativo 1° P.I. = mc. 3.750 < mc. 23.883

Il volume di mc. 3.750 è da sottrarsi al volume insediativo RESIDUO del P.A.T.

(Volume insediativo residuo A - B = mc. 1.000 + 9.005 + 32.000 + 18.714 + 145.912 + 20.497 - 3.750 = mc. 223.378

** La volumetria di mc. 2.250 prevista nell'A.T.O. 7C va detratta dal dimensionamento complessivo del P.A.T. approvato in riferimento all'art. 18 delle N.T. del P.A.T.

Volume attività compatibili con la residenza aggiuntivo P.A.T. = mc. 23.883 x 10% = mc. 2.388

Volume attività compatibili con la residenza 1° P.I. = mc. 2.250 < mc. 2.388

Il volume di mc. 2.250 è da sottrarsi al volume attività compatibili con la residenza RESIDUO del P.A.T.

(Volume insediativo residuo C - D = mc. 300 + 6.000 + 12.000 + 3.883 - 2.250 = mc. 19.933

La tabella sopraesposta dovrà essere aggiornata nel caso di applicazioni delle ammissibilità di cui al terzo comma dell'art. 5.10 "AMBITI DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI - ART. 6 L.R. 11/2004".

TITOLO VI – SISTEMA DELLA MOBILITA'

(da completarsi con prossima fase del P.I.)

La trattazione di tale sistema dovrà essere completata con successivo P.I.

In attesa del P.I. devono essere rispettate le norme e le indicazioni delle azioni strategiche del P.A.T. approvato.

In riferimento al P.A.T. approvato, si segnalano fin d'ora le tematiche che saranno oggetto di apposita disciplina per una loro corretta risoluzione:

- Interventi di riqualificazione viaria a scala urbana;
- Piste ciclabili di progetto;
- Connessioni viabilistiche da riorganizzare.

6.1. PERCORSO ATTREZZATO

- 1) Il percorso individuato nelle tavole di P.R.G. ha carattere naturalistico-ambientale e la sua realizzazione, in forma di pista ciclabile e di percorso pedonale, rientra nel generale obiettivo della riqualificazione e valorizzazione dell'ambito di territorio comunale interessato dal corso del torrente Alpone.
- 2) Nel tratto in cui tale percorso attrezzato corre parallelamente al tracciato della strada di nuovo impianto, prevista sulla destra dell'Alpone, la pista ciclabile e il percorso pedonale dovranno essere posizionati a ridosso dell'argine 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 e acustica.
- 3) Nelle zone a servizi attestata 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)

6.2. PERCORSI RURALI

- 1) Trattasi di percorsi di "immersione rurale" che il P.R.G. individua e dei quali si deve salvaguardare l'integrità e garantire la fruibilità.
- 2) Ferma restando la proprietà privata dei percorsi, dove attualmente sussiste, deve essere garantita l'apertura a forme di visitazione pedonale, ciclabile ed equestre.
- 3) E' 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.
- 4) 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.
- 5) Ai lati vanno piantumate siepi di essenze autoctone e le eventuali recinzioni devono essere del tipo a rete e siepe prive di zoccolatura.