REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI VERONA

PIANO DEGLI INTERVENTI

COMUNE DI

CASTAGNARO

DICEMBRE 2013

P2 - NORME TECNICHE OPERATIVE

Il Sindaco
Andrea Trivellato

Il Segretario
Dr. Francesco Montemurro

Il Progettista
Arch. Fernando Tomasello

Il Responsabile Area Tecnica
Dr. Marina Meletti

INDICE

Art. 1 - CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL ~~P.R.G.~~ P.I. 8

Art. 2 - ATTUAZIONE DEL ~~PIANO REGOLATORE GENERALE~~ P.I. 11

Art.2 bis - GESTIONE DEL P.I. - PEREQUAZIONE URBANISTICA, CREDITO EDILIZIO E COMPENSAZIONE 13

Art.2 ter - VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.I. 14

Art. 3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO 15

Art. 4 - CONTENUTO DEL P.P. 16

Art. 5 - PIANI DI RECUPERO – GENERALITA' 18

Art. 6 - PIANI DI RECUPERO – FORMAZIONE 19

Art. 7 - PIANI DI RECUPERO – ATTUAZIONE 20

Art. 8 - PIANI DI RECUPERO – CONTENUTO 21

Art. 9 - PIANO DI RECUPERO 22

Art.10 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE – GENERALITA' 23

Art.11 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE – CONTENUTO 24

Art.12 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE – DOCUMENTAZIONE 25

Art.13 - ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE 27

Art.14 - COMPARTO 28

Art.15 - CONVENZIONE 29

Art.16 - PERMESSO A LOTTIZZARE 30

Art.17 - PARCHEGGI – CAMPO GIOCO E VERDE PUBBLICO 31

Art.18 - INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA 33

Art.19 - INDICE DI EDIFICABIILTA' TERRITORIALE 34

Art.20 - OPERE DI URBANIZZAZIONE 35

Art.21 - SUPERFICIE COPERTA 39

Art.22 - RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA 39

Art.23 - ALTEZZE DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI 39

Art.24 - VOLUMI 40

Art.25 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI 40

Art.26 - DISTANZE DA CONFINI, DA FABBRICATI E TRA CORPI DI FABBRICA 41

Art.27 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITA' 41

Art.28 - EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA 42

Art.29 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE 42

Art.30 - NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE E NERE 43

Art.31 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE~~, LICENZE DICOSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE~~ E TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALLA ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME 43

Art.32 - POTERI IN DEROGA 43

Art.33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE 45

Art.34 - ZONE RESIDENZIALI 46

Art.35 - CENTRO STORICO 48

Art.35 bis - PERIMETRO DI ZONA DI DEGRADO SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO 57

Art.36 - ZONA "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO 58

Art.37 - ZONA "B" PIANO DI ZONA P.E.E.P. 60

Art.38 - ZONA "C1" COMPLETAMENTO EDILIZIO 62

Art.38 bis - ZONA "C1/S" EDIFICAZIONE DIFFUSA 64

Art.39 - ZONA "C2" ESPANSIONE RESIDENZIALE 67

Art.40 - ZONA "D1" PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO 70

Art.41 - ZONA "D2" PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE 72

Art.42 - ZONA "D3" COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO 77

Art.43 - ZONA "D4/C" AGROINDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO 81

Art.44 - ZONA "D4/E" AGROINDUSTRIALE DI ESPANSIONE 83

Art.45 - ATTIVITA' SITE FUORI ZONA 87

Art.46 - ATTIVITA' PRODUTTIVE DA BLOCCARE E/O TRASFERIRE 90

Art.47 - DEFINIZIONI PER LE SCHEDATURE DI CUI ALL'ART.30 ex L.R.61/8585 91

Art.48 - ZONA "E" ~~RURALE~~ TERRITORIO AGRICOLO 93

Art.48.1 - CONTENUTI 95

Art.48.2 - DEFINIZIONI 96

Art.48.3 - FABBRICATI RESIDENZIALI 98

Art.48.4 - ~~ANNESSI RUSTICI~~ COSTRUZIONI ESISTENTI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO E FABBRICATI AD USO ALLEVAMENTO INTENSIVO 98

Art.48.5 - FABBRICATI AD USO ALLEVAMENTI CLASSIFICATI~~, AI SENSI DEL L'ART.48.2 PUNTO I) DELLE PRESENTI NORME, COME INSEDIAMENTI PRODUTTIVI~~ 98

Art.48.6 - RESIDENZA 100

Art.48.7 - ~~ANNESSI RUSTICI~~ COSTRUZIONI ESISTENTI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO 102

Art.48.8 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI ~~NON INTENSIVI~~ 105

Art.48.9 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI 107

Art.48.10 - STRUTTURE PER LO STOCCAGGIO DEI REFLUI ZOOTECNICI 108

Art.48.11 - SERRE E MANUFATTI AMOVIBILI NECESSARI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO 109

~~Art.48.12 - EDIFICABILITA' IN SOTTOZONA E2~~ 111

~~Art.48.13 - EDIFICABILITA' IN SOTTOZONA E2/A~~ 111

~~Art.48.14 - EDIFICABILITA' IN SOTTOZONA E3~~ 111

~~Art.48.15 - EDIFICABILITA' IN SOTTOZONA E4~~ 111

Art.48.15 bis - EDIFICABILITA' DI PISCINE 112

Art.48.15 ter - ATTIVITA' AGRITURISTICA 112

Art.48.16 - Z.T.O. "E": NUCLEI RURALI E BENI CULTURALI CON VALORE STORICO – AMBIENTALE (ART. 10 ex L.R. 24/85) 113

~~Art.48.17 - EDIFICI ESISTENTI E NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO RUSTICO E ALL'AZIENDA AGRICOLA AD ESSO COLLEGATA~~ 117

Art.48.18 - SCHEDE SPECIFICHE DI TIPO B 118

Art.48.19 - RILIEVO CRITICO 119

Art.48.20 - UTILIZZO DEI SOTTOTETTI 120

Art.48.21 - AUTORIMESSE E PARCHEGGI 121

Art.48.22 - PIANI DI RECUPERO 122

Art.48.23 - GRADI DI PROTEZIONE 123

Art.48.23-1 - GRADO 1 - RESTAURO FILOLOGICO E CONSERVATIVO 124

Art.48.23-2 - GRADO 2 - RESTAURO INTEGRATIVO E PROPOSITIVO 126

Art.48.23-3 - GRADO 3 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE 128

Art.48.23-4 - GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE SENZA DEMOLIZIONE 130

Art.48.23-5 - GRADO 5 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE 131

Art.48.24 - UNITA' MINIME D'INTERVENTO 132

Art.48.25 - OPERE INTERNE 133

Art.48.26 - DEFINIZIONE PERIMETRO AMBITO BENE CULTURALE 134

Art.48.27 - ~~REGOLAMENTO DI ATTENZIONE AMBIENTALE~~ PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE 135

Art.48.28 - NORME FINALI 136

Art.49 - ZONA "F" ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE 139

Art.50 - Z.T.O. "F1" ISTRUZIONE 140

Art.51 – Z.T.O. "F2" ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE 141

Art.51.1 - Z.T.O. F2/13 ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE CENTRO SERVIZI 143

Art.52 - Z.T.O. "F3" AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO, SPORT 146

Art.53 - Z.T.O. "F4" PARCHEGGI PUBBLICI 147

Art.54 - AREE A TUTELA SPECIALE - FASCE DI RISPETTO 148

Art.54.1 - VINCOLI MONUMENTALI 148

Art.54.2 - VINCOLO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO ~~EX D.LGS.490/99~~

~~EX L. 431/85 E EX R.D. 368/04~~ 148

Art.54.3 - VINCOLO ARCHEOLOGICO 149

Art.54.4 - FASCE E ZONE DI RISPETTO 150

Art.54.5a) - VINCOLO PER IL RISPETTO CIMITERIALE 151

Art.54.5b) - VINCOLO PER IL RISPETTO STRADALE 152

Art.54.5c) - VINCOLO PER IL RISPETTO DEL DEPURATORE 153

Art.54.5d) - VINCOLO PER IL RISPETTO FERROVIARIO 154

Art.54.5e) - VINCOLO PER IL RISPETTO DEI PUNTI DI PRELIEVO IDRICO 155

Art.54.5f) - VINCOLO FASCE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI 156

Art.54.5g) - VINCOLO FASCE DI RISPETTO DAI METANODOTTI 158

Art.55 - NORME RELATIVE AGLI IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE PER TELEFONIA MOBILE 159

Art.56 - VERDE PRIVATO 160

Art.57 - PISTA CICLABILE 161

Art. 58 - RETE ECOLOGICA 162

Art. 59 - NORME TRANSITORIE 164

Art. 60 - NORME DI SALVAGUARDIA 164

PROLOGO ALL'APPARATO NORMATIVO

Il presente apparato normativo è aggiornato alle recenti disposizioni legislative vigenti ed integrato in relazione all'attuazione ed operatività del primo P.I.

Le modifiche/integrazioni sono evidenziate con la seguente grafia:

~~TXT~~ – stralcio

TXT – nuova proposta

Modifiche e/o integrazioni successive all'accoglimento delle osservazioni

~~TXT~~ – stralcio

TXT – nuova proposta

STRUMENTO	ADOZIONE	APPROVAZIONE
PI	DCC n. 35 del 23/12/2013	DCC n. … del …/…/…..

Art. 1 - CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL ~~P.R.G.~~ P.I.

Il ~~P.R.G.~~ P.I. è 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 parcheggi 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 ad edifici pubblici o di uso pubblico e ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale, nonché quelle sottoposte a speciali servitù;~~

~~d) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesaggistico;~~

~~e) le Norme di Attuazione del Piano;~~

~~f) il Regolamento Edilizio.~~

~~Il tutto opportunamente indicato nelle tavole allegate alle presenti Norme e precisamente:~~

~~- **Tavola n. 1.2 prog. 1** Ambiti Amministrativi Comunali - scala 1:10.000~~

~~- **Tavola n. 3 prog. 2** Programmazione e Pianificazione di Livello Superiore - scale varie~~

~~- **Tavola n. 4 prog. 3** Mosaico degli Strumenti Urbanistici Generali Vigenti - sc.1:25.000~~

~~- **Tavola n. 5.1 prog. 4** Pianificazione e Programmazione Comunali in atto - scala 1:5.000~~

~~- **Tavola n. 5.2 prog. 5** Pianificazione e Programmazione Comunali in atto - scala 1:5.000~~

~~- **Tavola n. 7 prog. 6** Infrastrutture di Collegamento - scala 1:10.000~~

~~- **Tavola n. 8a prog. 7** Opere di Urbanizzazione - Infrastrutture Tecnologiche a rete - scala 1:10.000~~

~~- **Tavola n. 8b prog. 8** Opere di Urbanizzazione – Infrastrutture Tecnologiche a rete - scala 1:10.000~~

~~- **Tavola n. 9 prog. 9** Opere di Urbanizzazione – Servizi ed Impianti d'Interesse Comune - scala 1:10.000~~

~~- **Tavola n.11 prog.10** Vincoli e Servitù - scala 1:10.000~~

~~L'insieme degli elaborati che nel loro complesso formano il presente strumento urbanistico generale comprende inoltre, gli elaborati di progetto di seguito indicati:~~

~~- **Tavola n.13.1a prog.11** Intero Territorio Comunale - scala 1:5.000~~

~~- **Tavola n.13.1b prog.12** Intero Territorio Comunale - scala 1:5.000~~

~~- **Tavola n.13.2a prog.13** Opere di Urbanizzazione: Infrastrutture Tecnologiche a Rete - scala 1:5.000~~
~~- **Tavola n.13.2b prog.14** Opere di Urbanizzazione: Infrastrutture Tecnologiche a Rete - scala 1:5.000~~
~~- **Tavola n.13.2c prog.15** Opere di Urbanizzazione: Infrastrutture Tecnologiche a Rete - scala 1:5.000~~

~~- **Tavola n.13.2d prog.16** Opere di Urbanizzazione: Infrastrutture Tecnologiche a Rete - scala 1:5.000~~

~~- **Tavola n.13.3a prog.17** Zone Significative – Capoluogo - scala 1:2.000~~

~~- **Tavola n.13.3b prog.18** Zone Significative – Menà - scala 1:2.000~~

~~- **Tavola n.14a prog.19** Dimensionamento - scala 1:5.000~~

~~- **Tavola n.14b prog.20** Dimensionamento - scala 1:5.000~~

Gli elaborati di progetto, ai sensi dell'articolo 17 della L.R. n.11/2004, sono:

- TAVOLA 1 disciplina de suolo / intero territorio A e B – scala 1:5.000
- TAVOLA 2 disciplina de suolo / zone significative “Capoluogo” e “Menà” - scala 1:2.000
- TAVOLA 3 Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU / intero territorio A e B - Scala 1:5.000
- Norme ~~di Attuazione~~ Tecniche operative
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Regolamento Edilizio
- Relazione Programmatica

~~- **Verifica dimensionale del P.R.G.**~~

- Registro dei crediti edilizi

~~- Prog. 21 – Individuazione grafica delle schede A~~

~~- Prog. 22 – Individuazione grafica delle schede A~~

~~- Schede A~~

- Elaborati grafico normativi alle norme tecniche operative – ATTIVITA’ PRODUTTIVE FUORI ZONA (ALLEGATO A)
- Elaborati grafico normativi alle norme tecniche operative – NUCLEI RURALI (ALLEGATO B)
- Elaborati grafico normativi alle norme tecniche operative – COSTRUZIONI ESISTENTI NON PIU' FUNZIONALI (ALLEGATO C)

- ELABORATI CONOSCITIVI INFORMATICI: banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati sopraccitati.

Il PI, coerentemente con la CdS del 02/11/2009 di approvazione del PATI, è dotato di uno studio agronomico ad integrazione del P.A.T.I.

E’, inoltre, allegata al P.I. la valutazione di compatibilità idraulica (ai sensi della DGRV n.1322/06 e smi).

Nel caso si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore o, nel caso delle Corti Rurali, ci si attiene alle schede, mentre nel caso del Centro Storico ci si attiene alle Norme

Attuative del ~~P.R.G. vigente~~ P.I.

L'indicazione delle reti stradali primarie e secondarie debbono intendersi come precisazioni di massima, potendovi, all'atto esecutivo, apportare delle Varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

Art. 2 - ATTUAZIONE DEL ~~PIANO REGOLATORE GENERALE~~ P.I.

Il ~~Piano Regolatore Generale~~ P.I. si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica e privata.

Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del ~~P.R.G.~~ P.I. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti Norme; gli stessi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capienza massima consentita, ai sensi di quanto previsto ~~dall'art. 11 della L.R. 27.06.1985, n.° 61.~~ dalla L.R. n.11/2004 e smi.

Gli strumenti urbanistici possono prevedere variazioni del perimetro nel limite massimo del 10% di quello originario (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata) rappresentato dal P.I. (purché nei limiti del P.A.T.) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica del P.I. e senza riduzione delle superfici per servizi; nel caso di P.U.A. di iniziativa pubblica invece, sono consentite anche variazioni con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- l'altezza massima degli edifici;
- altri parametri definiti dal P.I.

Sono indicati in grafia del P.I. gli ambiti nei quali sono stati convenzionati piani attuativi. Si applicano in tali ambiti le norme del piano attuativo esistente, se non diversamente prescritto nelle disposizioni specifiche di cui al presente articolo. Qualora lo strumento attuativo sia comunque esistente, anche se non individuato planimetricamente, si applicano le norme dello stesso.

Gli strumenti attuativi del ~~P.R.G.~~ P.I., previsti dalla vigente legislazione richiamata dall'art. 19 della L.R. n.11/2004, 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 22.10.1971, n.865;
   d) il Piano di Recupero di Iniziativa pubblica previsto dall'art.28 della Legge 5.08.1978, n.457 (P.R.i.pu.);
   e) il Piano di Lottizzazione di iniziativa Pubblica (Lottizzazione d'Ufficio) (P. di L.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.).

3) sono, inoltre, contemplati:

a) il piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n.40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;

b) il programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n.179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni.

~~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. 27.06.1985, n. 61.~~

E' fatto salvo quanto previsto dalla L.R. n.11/2004 e smi.

Art.2 bis - DISPOSIZIONI DI GESTIONE - PEREQUAZIONE URBANISTICA, CREDITO EDILIZIO E COMPENSAZIONE

L'Amministrazione Comunale, nel rispetto dei principi della trasparenza e dell'omogeneità di applicazione, definisce i criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, della compensazione urbanistica e del credito edilizio.

Secondo i principi perequativi, quando la trasformazione urbanistica/edilizia ammessa dal P.I. determina un plusvalore rispetto alla previgente disciplina del P.I., i beneficiari dell'incremento di valore dei propri beni sono chiamati a condividerne i vantaggi con la collettività che ha reso possibili le scelte urbanistiche, partecipando in misura efficace alla costruzione della città pubblica attraverso l'utilizzo di parte del plusvalore, per la realizzazione delle dotazioni territoriali o per l'attuazione di interventi d'interesse generale.

L'Ufficio Tecnico competente darà atto alla Giunta Comunale delle forme perequative adottate:

- prima dell'emissione del titolo autorizzativo, in caso di intervento edilizio diretto;
- prima dell'adozione del piano urbanistico attuativo.

Eventuali diverse e/o particolari modalità di applicazione dei criteri definiti dal Consiglio Comunale, dovranno essere preventivamente autorizzate dal Consiglio Comunale stesso.

Art.2 ter - VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.I.

Il Piano degli Interventi attua gli obiettivi di governo del territorio con i quali si coordina il bilancio comunale ed è soggetto a procedure di verifica da attuare secondo quanto previsto nel Piano del Monitoraggio allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

Il responsabile del procedimento, appositamente incaricato dal Sindaco, cura il coordinamento interno al Comune e quello con Enti e Aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio.

Annualmente, o comunque quando richiesto dall'Amministrazione, il responsabile del procedimento incaricato produce un rapporto sullo stato della pianificazione, da allegare al bilancio di previsione, nel quale:

- illustra l'attuazione del P.A.T.I., del P.I. e le sinergie con il bilancio comunale;
- aggiorna il quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute e descrive lo stato dell'ambiente;
- verifica l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture, e contribuisce alla programmazione degli interventi in relazione al programma economico triennale comunale;
- controlla lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici o privati, nelle aree urbane di nuovo impianto, residenziali o produttive o comunque definite;
- programma e seleziona gli interventi nel tempo e precisa le risorse economiche per la realizzazione delle opere; fornisce al Sindaco gli elementi per invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto a proporre i progetti per evitare la decadenza delle previsioni;
- aggiorna il dimensionamento previsto nel P.A.T.I., in relazione alle previsioni del Piano degli Interventi e alla loro avvenuta realizzazione;
- verifica l'integrazione con i piani e programmi di settore e con l'azione degli enti e aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;
- aggiorna il registro dei crediti edilizi, di cui all'articolo 1 delle presenti norme;
- verifica l'utilizzo della superficie massima di SAT (superficie agricola trasformabile) ammessa dal P.A.T.I., predisponendo un apposito registro con contenuti tabellari e/o grafici di supporto.

Art. 3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO

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.

Il Comune provvede alla formazione dei P.P. ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche.

Il P.P. può essere predisposto ogni qualvolta il Comune intende dare un particolare assetto urbanistico ad un ambito territoriale sufficientemente esteso. Esso deve comprendere almeno un isolato.

~~Il Sindaco~~ L'Amministrazione Comunale può sospendere ogni provvedimento sulle domande di lottizzazione e di Permesso a Costruire quando dichiari, entro 60 gg. dalla data di presentazione delle domande, di voler procedere all'adozione di un P.P. per la zona interessata.

Detto Piano dovrà essere adottato nei termini ~~di 180 gg.~~ previsti dalla vigente legislazione dalla data di dichiarazione di cui sopra.

Trascorso tale termine le domande dovranno avere regolare corso.

Art. 4 - CONTENUTO DEL P.P.

Il Piano Particolareggiato è formato da:

1) una cartografia in scala 1:200 o 1:500 riproducendo lo stato di fatto ed 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 ed 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 del ~~*Decreto Legislativo 29 Ottobre 1999, n.° 490*~~ D.Lgs. n.42/2004 e smi, 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 coni visuali;
3) una cartografia di progetto in scala 1:200 o 1:500 riproducendo 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, mercati;
   e) le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal ~~P.R.G.~~ P.I., 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.

Art. 5 - PIANI DI RECUPERO - GENERALITÀ

I Piani di Recupero previsti dall'art.28 della Legge 5.08.1978, 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 ed urbanistico esistente e tendono alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

I Piani di Recupero possono interessare solamente le zone di degrado sia edilizio sia urbanistico.

Tali zone sono individuate con delibera del Consiglio Comunale che dovrà indicare anche le aree di minimo intervento.

Art. 6 - PIANI DI RECUPERO - FORMAZIONE

I Piani di Recupero sono formati dall'Amministrazione Comunale; i privati, rappresentanti almeno i 3/4 dell'imponibile catastale delle unità minime di intervento, possono presentare proposte di Piano di Recupero.

Art. 7 - 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 *dell'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 in caso di inerzia dei medesimi. L'esproprio può aver luogo secondo quando disposto dal sesto comma dell'art.28 della Legge 05.08.1978, n.457.

Art. 8 - PIANI DI RECUPERO - CONTENUTO

Il Piano di Recupero è un Piano Attuativo assimilabile per aspetti e contenuti ad un P.P., pertanto il suo contenuto è quello indicato ~~all'~~ al precedente art.4 e dovrà avere i seguenti elaborati tecnici:

a) stralcio della tavola di azzonamento del ~~P.R.G.~~ P.I. da cui risultino le zone degradate cui il P.R. si riferisce;

b) tavole dello stato di fatto, in scala 1:200, da cui risultino tutte le eventuali prescrizioni storico-artistiche ed ambientali, le situazioni statiche ed igieniche dell'edificato, la situazione utilizzativa (distinta per funzioni) e la situazione socio - economica e tutte le superfetazioni esistenti;

c) tavola degli interventi edilizi consentiti o prescritti per 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;

d) tavola dalla quale risulti l'ubicazione e l'estensione delle aree da destinare a standard urbanistici primari nelle quantità prescritte ~~dall'art.3~~ al successivo art.20 e con le possibilità di cui all'art.4 del D.I. 02.04.1968, n.1444;

e) prospetti degli edifici, in scala 1:200, lungo le strade o piazze non trascurando, ove necessario, le connessioni con i comprensori contigui;

f) profili regolatori degli edifici prospettanti su vie o piazze;

g) norme di Attuazione del P.R., integrative ove necessario di quelle del ~~P.R.G.~~ P.I., che definiscano i singoli interventi e le modalità per attuarli;

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.

Nel caso con il P.R. si intenda procedere a ristrutturazioni urbanistiche occorre integrare la documentazione precedente con i seguenti elaborati tecnici.

1) stato di fatto urbanistico, in scala 1:500, dal quale risulti la viabilità attuale, l'ubicazione ed il dimensionamento delle aree destinate a standard urbanistici primari;

2) piano di riassetto dell'isolato e del comparto, in scala 1:500, dal quale risulti la nuova viabilità e le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal ~~P.R.G.~~ P.I., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;

3) relazione sommaria della spesa necessaria per il riassetto urbanistico.

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.

Sono fatti salvi i contenuti di cui all'art.19 della L.R. n.11/2004 e smi.

Art. 9 - PIANO DI RECUPERO

I Piani di Recupero, di iniziativa pubblica o privata, sono approvati con le modalità previste ~~dall'art. 52 e seguenti della Legge Regionale 27.06.1985, n.61~~ dall'art.20 e seguenti della L.R. n.11/2004 e smi.

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 10.02.1953, n.62.

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.~~ P.I., nel rispetto della vigente normativa.

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 5.08.1978, n.457~~ dall'articolo 3 del D.P.R. n.380 del 2001.

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 ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 28.01.1977, n.10 e ~~Legge Regionale 27.06.1985, n.61~~ L.R. n.11/2004 e smi.

Art. 10 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - GENERALITÀ

Gli interventi edilizi nelle zone di espansione e nelle zone di completamento sprovviste delle principali opere di urbanizzazione (o ove ~~il Sindaco~~ l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno per un ordinato assetto urbanistico della zona) sono subordinati alla preventiva approvazione di apposito Piano di Lottizzazione convenzionato.

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.~~ P.I., o parte organica di esso.

La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli Piani di Lottizzazione ed il termine per l'eventuale costituzione del Consorzio e la presentazione del progetto sono deliberati o variati con provvedimento del Consiglio Comunale, che diviene esecutivo ai sensi dell'art.59 della Legge 10.02.1953, n.62.

L'ambito di applicazione indicato nelle Tavole della Variante al ~~P.R.G.~~ P.I. può comprendere una o più zone omogenee ed aree per viabilità o per servizi con l'indicazione delle destinazioni (standard secondari).

Si precisa che la superficie territoriale delle zone edificabili, sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale, è quella delle singole zone omogenee contornate e definite dal proprio cartiglio, cui possono essere aggiunte le fasce di rispetto stradale per i tratti su cui le zone stesse prospettano nonché la superficie della viabilità interna anche se già indicata nelle Tavole di ~~P.R.G.~~ P.I. e purché compreso entro l'ambito del Piano Attuativo.

Si dovrà, quando ~~il Sindaco~~ l'Amministrazione Comunale lo riterrà opportuno, dimostrare l'incidenza che avranno le opere previste sul regime delle acque dilavanti.

Il Piano di Lottizzazione dovrà essere inquadrato in una visione organica del contesto urbanistico previsto dal ~~P.R.G.~~ P.I. evitando interventi di modica entità che potrebbero recare pregiudizio alla realizzazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

Nelle zone in cui l'edificazione è già iniziata il Piano di Lottizzazione deve tener conto dell'edilizia esistente.

Art. 11 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - CONTENUTO

Nella redazione del P.L. si deve:

a) rispettare gli allineamenti e le prescrizioni di zona del ~~P.R.G.~~ P.I. salvo quanto previsto dal 3 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.~~ P.I.

Ove se ne reputi l' opportunità, possono essere ammesse modificazioni alla viabilità secondaria del ~~P.R.G.~~ P.I. nell'ambito dei singoli isolati o comprensori, senza che per tale fatto venga aumentata la superficie delle aree destinate alla 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.M. 02.04.1968, n.1444 e ~~dell'art.25 della Legge Regionale 27.06.1985, n.61~~ degli artt.31 e 32 della L.R. n.11/2004 e smi;

e) Devono essere rispettare le direttive, le prescrizioni e vincoli del P.A.T.I.

Art. 12 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - DOCUMENTAZIONE

Alla domanda di lottizzazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati tecnici:

1) stralcio del ~~P.R.G.~~ P.I., in scala 1:5000 o 1:2000, ove sia evidenziato l'inserimento lottizzativo nello strumento urbanistico generale. Tale stralcio dovrà essere esteso ad 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.~~ P.I.;
2) stralcio delle Norme del ~~P.R.G.~~ P.I. riguardante le zone interessate dalla lottizzazione;
3) estratto Catastale rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a 30 giorni da quella di presentazione del progetto di lottizzazione;
4) planimetria della lottizzazione disposta sull'Estratto Catastale;
5) 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 ed ai quali s'intende appoggiare l'insediamento progettato;
6) 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 tabelle degli indici di edificabilità che dovranno essere conformi a quelli del ~~P.R.G.~~ P.I., con indicazione per ciascun lotto della superficie fondiaria e della cubatura realizzabile;
7) progetto di tutti gli impianti tecnologici di distribuzione e raccolta che dovranno essere realizzati all'interno della lottizzazione (rete stradale, fognatura, acquedotto, gasdotto, linea elettrica - pubblica e privata - e telefonica, ecc.). Inoltre dovrà essere indicata la sistemazione finale del terreno in lotti nei confronti delle strade, con indicati gli eventuali riporti o 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;
8) schema di utilizzazione delle aree da destinare a parcheggio;
9) relazione tecnico-descrittiva illustrante:
   - i criteri adottati in ordine alla risoluzione dei principali problemi posti dall'intervento;
   - la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento e valorizzazione dei fabbricati e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale, forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio; andranno previste dotazioni minime di alberature quali forme di mitigazione visiva e compensazioni delle emissioni inquinanti; la metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata da realizzarsi dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della compensazione parziale della quantità di CO_2 dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento. Pertanto la CO_2 prodotta dovrà essere parzialmente compensata da un idoneo polmone verde, considerando che, secondo il metodo ARPA, un albero di medie dimensioni assorbe 12 kg CO_2 e dunque un ettaro di bosco assorbe 5i tonnellate

[i] Ad esemplificazione un auto di media cilindrata 1600 diesel produce 5 tonnellate anno di CO_2 per 30.000 km percorsi; la produzione di 1 kg di carne bovina in allevamento produce 6,5 kg di CO_2 pari a circa un viaggio in macchina di 70 km; la produzione

annue di CO_2;

- una completa documentazione fotografica del sito con foto-inserimento e valutazione dei coni visuali ante e post progetto.

10) schema di convenzione;

11) tutti gli elaborati grafici di progetto, necessari in rapporto alle dimensioni del Piano, tra quelli previsti al precedente art.4.

Tutti gli elaborati del P. di L. devono essere sottoscritti da tutti i proprietari dei terreni interessati dalla lottizzazione, salvo quanto previsto ~~dall'art. 60 della Legge Regionale 27.06.1985, n.° 61~~ dall'art.20 della L.R. n.11/2004 e smi.

Sono fatti salvi i contenuti di cui all'art.19 della L.R. n.11/2004 e smi.

di 1 kg di carne suina in allevamento produce 3,7 kg di CO_2 pari a circa un viaggio in macchina di 19 km; la produzione di 1 kg di carne di pollo in allevamento produce 1,8 kg di CO_2 pari a circa un viaggio in macchina di 6 km.

Art. 13 - ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE

La lottizzazione di aree comporta l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti oneri ~~(art. 20 della Legge Urbanistica)~~, ai sensi della vigente normativa in materia:

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 29.09.1964, n.847, e secondaria previste dall'art.44 della Legge 22.10.1971, n.865, fatto salvo in ogni caso ~~il disposto dell'art. 86 della Legge Regionale 27.06.1985, n.61~~ quanto previsto dalla L.R. n.11/2004 e smi;

c) applicazione dei criteri perequativi, se previsti, ai sensi del precedente art.2bis delle presenti norme.

Art. 14 - COMPARTO

~~Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo a edificare e costituenti un ambito per l'applicazione di un Piano Attuativo o per la realizzazione di un intervento diretto con progettazione unitaria o su una unità edilizia minima.~~

~~Gli ambiti di cui al comma precedente sono delimitati nelle Tavole della Variante Generale al P.R.G. alle varie scale e possono essere varianti, o nuovamente introdotti, con delibera del Consiglio Comunale che non costituisce Variante al Piano Generale. Con delibera del Consiglio Comunale possono anche essere stabiliti termini temporali per la presentazione delle istanze relative alla realizzazione di singoli comparti; in mancanza di specifica delibera i tempi restano fissati entro cinque anni dalla data di entrata in vigore della Variante Generale al P.R.G.~~

~~Il comparto la formazione di un Consorzio tra i proprietari delle aree comprese entro il suo perimetro, qualunque sia la loro destinazione specifica, quindi comprese anche le aree destinate alle opere di urbanizzazione che a seguito del Piano Attuativo dovranno essere cedute al Comune o vincolate all'uso stabilito dal Piano Generale.~~

~~Il Consorzio si stabilisce mediante la stipula di un atto tra tutti i proprietari o aventi titolo in cui siano fissati i criteri per la ripartizione degli oneri e dei benefici. Per quel che riguarda il Comune, tale atto può anche formalmente non esistere quando siano tutti gli interessati a sottoscrivere le istanze per ottenere il Permesso a Costruire o a Lottizzare.~~

~~In tal caso il Consorzio vige di fatto e ciascuno degli aventi titolo è responsabile per sé e aventi causa nei riguardi degli impegni assunti mediante la Convenzione o derivanti dalle condizioni sotto cui è rilasciato il Permesso a Costruire.~~

~~La presentazione dell'istanza relativa all'intero comparto da parte degli aventi titolo che rappresentino almeno il 75% del reddito dominicale dei terreni facenti parte del comparto stesso in base all'imponibile catastale comporta, una volta scaduto il termine di cui al comma 2°, la costituzione di un Consorzio obbligatorio che dà titolo al Responsabile del Procedimento di procedere all'occupazione temporanea degli immobili aventi titolo dissenzienti e affidarli al Consorzio per l'esecuzione degli interventi previsti con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure di procedere all'espropriazione degli stessi immobili da cedere al Consorzio obbligatorio ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.~~

~~In caso non si costituisca nemmeno il Consorzio obbligatorio, decorso il termine di cui al comma 2° il Sindaco può procedere come previsto dagli ultimi due commi dell'art.62 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n.61.~~

Il Comparto urbanistico è disciplinato dall'art.21 della L.R. n.11/2004 e smi.

Art. 15 - CONVENZIONE

L'autorizzazione Comunale a Lottizzare è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del lottizzante, che prevede:

a) l'assunzione, a proprie cura e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (precisate all'art. 4 della Legge 29.09.1964, n.847, e modificato dall'art.44 della Legge 22.10.1071, n.865);

b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

c) l'assunzione, a carico del lottizzante o dei futuri proprietari dei singoli lotti, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria (precisate all'art. 4 della Legge 29.09.1964, n.847, e modificato dall'art.44 della Legge 22.10.1971, 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, per un valore pari ad almeno il 5% del costo presunto delle opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui alle lettere a) e c) ed i termini di cui alla lettera d) dovranno essere quantificati a norma delle disposizioni contenute nella ~~Legge Regionale 27.06.1985, n.61~~ L.R. n.11/2004 e smi e conformi ai disposti del P.A.T.I.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, nei modi e forme di Legge.

Art. 16 - PERMESSO A LOTTIZZARE

~~La Concessione~~ L'autorizzazione a Lottizzare viene rilasciata ~~dal Sindaco~~ dall'Amministrazione Comunale dopo che il P.L. ha riportato l'approvazione delle competenti Autorità.

Il rilascio ~~delle singole Concessione Edilizie~~ del Permesso di costruire, nell'ambito dei singoli lotti, è subordinato alla predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Non saranno rilasciati Certificati ~~di Abitabilità e~~ Agibilità prima dell'avvenuto completamento delle reti di servizio tecnologico, con particolare riguardo ai condotti fognari, alla rete idrica ed alle reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.

I certificati di agibilità verranno rilasciati solo dopo l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione.

Art. 17 - PARCHEGGI - CAMPO GIOCO E VERDE PUBBLICO

In sede di formazione di strumenti urbanistici attuativi dovranno essere previste, all'interno delle zone di intervento e sulla base di un rapporto di 150 mc per abitante, aree libere nella misura minima di, fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal P.I. per specifiche zone:

a) per insediamenti di carattere residenziale

aa) mq. ~~3.50~~ 5.00 per abitante insediabile da destinare a parcheggio;

ab) mq. ~~5.00~~ 15.00 per abitante insediabile da destinare a campo giochi.

~~In aggiunta a tali standard 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 1.000 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 insediamenti 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.

Relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

c) per insediamenti a carattere industriale ed artigianale

~~Il 20% della superficie territoriale da riservare a verde pubblico e parcheggi.~~

10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone, di detta superficie la metà va riservata a verde e metà a parcheggio.

Le aree di cui sopra preferibilmente dovranno insistere su area privata ed essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi su spazi pubblici; in alternativa potrà farsi riferimento a quanto previsto ~~dall'ultimo comma dell'art.11 della Legge Regionale 27.06.1985, n.61~~ dal precedente articolo 2 della presente normativa.

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 ~~20~~ 10 mc. di costruzione.

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~~ al Permesso di costruire da parte del ~~Sindaco~~ dell'Amministrazione Comunale, previo, ove necessario, Nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Per spazi di parcheggi si devono intendere quelli necessari tanto alla sosta, quanto alla manovra di autoveicoli.

Il verde a campo giochi per la residenza (~~5~~ 15 mq. per abitante) deve essere necessariamente reperito in area che deve essere ceduta al Comune.

Il parcheggio residenziale (~~3,5~~ 5 mq./abitante) deve essere 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 comunque considerato primario; lo standard per insediamenti a carattere produttivo deve necessariamente essere pubblico e sarà considerato al 50% primario e al 50% secondario.

In caso di utilizzazione dell'indice fondiario le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standard secondari) nelle zone residenziali, industriali, artigianali, turistiche, commerciali e direzionali non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita perché le aree stesse vanno cedute al Comune.

Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o standard 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 ed il verde primario vanno ceduti e non sono computabili;

b) in zona industriale ed artigianale tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari vanno cedute e non sono computabili; quest'ultimi solo nel caso in cui vengono individuati all'interno del distretto di intervento;

c) in zona commerciale e direzionale le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari, qualora rimangano privati con vincolo di speciale destinazione d'uso pubblico, sono computabili.

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

Art. 18 - INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA

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

Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4 della Legge n.847/1964), anche se tali aree al momento della richiesta ~~della Concessione per Edificare~~ del permesso di costruire fanno ancora parte del lotto. All'atto della richiesta ~~di Concessione~~ del permesso di costruire le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite. Tale indice non potrà essere in nessun caso utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle Norme di zona.

Art. 19 - INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE

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

Pertanto sono considerate utili le aree di rispetto stradale e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, mentre sono escluse le aree destinate alla viabilità principale definita dal ~~P.R.G.~~ P.I.

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

Art. 20 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

~~Ai sensi della vigente disciplina urbanistica le opere di urbanizzazione sono definite come segue:~~

~~**A) Primaria**~~

~~a) strade residenziali e marciapiedi su ambo i lati;~~

~~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 ed altri edifici per servizi religiosi;~~

~~f) impianti sportivi di quartiere;~~

~~g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;~~

~~h) aree verdi di quartiere;~~

~~i) opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.~~

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come definite all'articolo 16, c. 7 e segg. del DPR 380 del 6/05/2001 e smi, sono, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, allineandosi ai primi criteri dettati con gli atti d'indirizzo in fase di prima applicazione della LR n.11/2004, così integrate dal PI:

A) opere di urbanizzazione primaria:

- strade e marciapiedi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti telecomunicazioni;
- opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
- opere di ripristino ambientale, bonifica dei terreni;

- raccordi e svincoli stradali;
- barriere antirumore ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico;
- formazione di vegetazione arborea-arbustiva con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- piazzola di sosta per gli autobus;
- piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
- spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco-piazzole);
- interventi eco-tecnologici e per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

B) opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- uffici e delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali sanitarie.

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

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

La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle schede progettuali della presente normativa.

Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento che comprendono aree destinate a parcheggi pubblici o a verde pubblico, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere suddette. In tal caso l'intervento è sottoposto a convenzione.

~~Ai sensi della Legge Regionale 27.06.1985, n.° 61 le quantità minime di aree destinate a standard urbanistici sono così determinate:~~

~~**C) Standard minimi (art. 25 L.R. 27 Giugno 1985, n.° 61, per 22,50 mq./ab.)**~~

~~Primari~~

~~3,50 mq. aree per parcheggi;~~

~~5,00 mq. aree per spazi pubblici di verde attrezzato;~~

~~3,00 mq. di spazio attrezzato per il gioco e parco, negli strumenti urbanistici attuativi nelle zone residenziali di nuova fabbricazione, in appezzamenti di misura non inferiore a 1000 mq. Qualora la dimensione dello strumento attuativo non consenta la realizzazione di tali superfici, gli oneri vanno monetizzati.~~

~~Secondari~~

~~4,50 mq. aree per l'istruzione;~~

~~4,50 mq. aree per attrezzature di interesse comune;~~

~~5.00 mq. aree per spazi pubblici attrezzati per parco e sport.~~

Ai sensi dell'articolo 74 delle norme tecniche del PATI e dell'articolo 31 della LR n.11/2004, fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 32 della LR n.11/2004, la dotazione minima di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

RESIDENZA / 30 m^2							
Attrezzature di interesse comune		Attrezzature per l'istruzione		Verde per parchi, aree gioco e sport		Parcheggi	
P	S	P	S	P	S	P	S
0	5	0	5	5	10	5	0
NOTE Il P.I. riconduce il parametro dell'abitante teorico, definito dal P.A.T.I. a 184 m^3/ab, a 150 m^3/ab di volume residenziale lordo per la gestione del piano. Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal P.I. per specifiche zone.							

INDUSTRIA - ARTIGIANATO / 10 m^2 ogni 100 m^2 di superficie delle singole zone	
Parcheggi	Dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc…)
50%	50%
NOTE Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal P.I. per specifiche zone.	

COMMERCIALI - DIREZIONALI / 100 m^2 ogni 100 m^2 di Slp	
Parcheggi	Dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc…)
60% fatto salvo quanto previsto dalla L.R. n.50/2012	40%
NOTE I parcheggi devono essere dotati di verde per l'arredo urbano. Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal P.I. per specifiche zone.	

TURISMO / 15 m^2 ogni 100 m^3	
Parcheggi	Dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc…)
60%	40%
TURISMO / 10 m^2 ogni 100 m^2 per insediamenti all'aperto	
Parcheggi	Dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, etc…)
70%	30%
NOTE Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal P.I. per specifiche zone.	

Art. 21 - SUPERFICIE COPERTA

Per superficie coperta del fabbricato s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, porticati e simili, con esclusione solo di poggioli sporgenti, gronde e pensiline.

Art. 22 - RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA

Il rapporto massimo di copertura è dato dalla risultante tra la superficie massima coperta calcolata ai sensi dell'art. 21 e la superficie netta del lotto.

Art. 23 - ALTEZZE DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI

L'altezza degli edifici è misurata dal piano della sede stradale o, se esistente, dal marciapiede, 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'intradosso del solaio di copertura.

Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.

Per le strade non orizzontali l'altezza ai fini del volume va misurata sulla verticale mediana del prospetto.

Qualora tra il piano della sede stradale ed il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, il piano di riferimento, ai fini sempre della misurazione dell'altezza, sarà quello del terreno naturale circostante l'edificio stesso, con possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti ed i dossi.

Oltre all'altezza minima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano ascensore, camini, gabbie scala, ecc.).

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 sono destinati a servizi e disimpegni. Qualora la pendenza delle falde o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori e i locali ricavati siano destinati a servizi, va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato.

Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, ecc.) con accesso diretto dal vano scale comuni.

Qualora l'accesso ai vani ricavati nel sottotetto, con esclusione di quelli di cui al comma precedente, avvenga direttamente dal vano scala comuni, i locali saranno considerati abitabili e computati sia agli effetti del volume che del numero dei piani.

La superficie dei locali dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 96 del Regolamento Edilizio, con altezza media utile di cui alla L.R. n.12 del 06.04.1999.

Potranno essere aggiunte ai minimi di cui sopra superfici contigue con altezze inferiori.

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.

Le altezze vanno misurate tra pavimento e soffitto finiti.

Per i fabbricati industriali l'altezza va misurata dalla quota della sede stradale sino alla quota dell'imposta della struttura di copertura.

Art. 24 - VOLUMI

Per volume di un fabbricato si intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi del precedente art. 21, per l'altezza dell'edificio, determinata ai sensi del precedente art. 23.

Le costruzioni su terreno in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se il terreno fosse piano.

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.

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. 23. Vanno invece aggiunti i volumi dei sottotetti secondo quanto previsto dal precedente art. 23.

Art. 25 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI

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

1) 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;
2) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dall'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano;
3) la distanza dai confini, che non siano cigli stradali, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto. La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
4) il distacco tra fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore a ml. 10,00;
5) il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.

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

Art. 26 - DISTANZE DA CONFINI, DA FABBRICATI E TRA CORPI DI FABBRICA

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.

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

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

Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo. Per maggiori altezze, fatte salve le relative norme di zona, ci si conformerà a quanto disposto dal codice civile.

Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona a condizione che le rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza.

Art. 27 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto delle norme di zona di ~~P.R.G.~~ P.I. cui il fabbricato viene ad insistere.

Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie.

Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità. Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 del D.I. 02.04.1968, n. 1444.

Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali, paesaggistici, archeologici, ecc., dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle di ~~P.R.G.~~ P.I.

Quando tali vincoli dovessero decadere, l'edificazione in dette zone potrà avvenire secondo le Norme di zona.

Nelle aree classificate dal ~~P.R.G.~~ P.I. 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., un'effettiva carenza dei servizi igienici 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.

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, dalle strade e dai confini di proprietà.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV e impianti di depurazione ecc., sono 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.

Esse non vengono considerate fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal Codice Civile.

Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di P.L. o P.R. ai sensi dell'art. 9 del D.I. 02.04.1968, n. 1444, mantenendo comunque un minimo di ml. 6,00.

I fabbricati, ampliati in base a normative in deroga, con rapporti di copertura o indici di edificabilità superiori a quelli della zona territoriale cui appartengono, in caso di cessazione dell'attività per cui era stato concesso l'ampliamento in deroga dovranno, se ne viene variata la destinazione d'uso, essere ricondotti al rispetto degli standard urbanistici previsti per la loro zona.

Nelle aree classificate dal ~~P.R.G.~~ P.I. come zone "B" di completamento prive degli essenziali sottoservizi a cui è acconsentita dalla revisione del ~~P.R.G.~~ P.I. una nuova o aggiunta volumetria, è fatto obbligo di dotare le aree medesime alla realizzazione a proprie spese delle opere di urbanizzazione primaria e alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 28 - EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA

Nell'edificazione fuori dai centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio strada previste dal D.I. 01.04.1968, n.1404, nonché quanto previsto dal D. Legislativo 285/92 e relativo regolamento di attuazione D.P.R. 495/92.

Qualora nelle tavole di ~~P.R.G.~~ P.I. fosse prevista una fascia maggiore di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tale maggiore distanza.

Le distanze relative alle fasce di rispetto di cui al D.I. 01.04.1968, n.1404, vanno misurate a partire dal limite della sede stradale come definito dal Codice della Strada.

Nell'edificazione lungo le zone di tutela previste ~~dall'art.27 della L.R. 27.06.1985, n.61~~ dall'art.41 della L.R. n.11/2004 e smi, sono da rispettare obbligatoriamente, fatte salve le diverse previsioni e prescrizioni del ~~P.R.G.~~ P.I., le fasce di rispetto previste dallo stesso ~~art.27~~ art.41, così come disciplinate dal PATI.

Art. 29 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

È fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione ~~del Sindaco~~ dell'Amministrazione Comunale.

Gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua e a delimitazione di infrastrutture lineari vanno per quanto possibile conservati; nel caso di trasformazione gli stessi dovranno essere adeguatamente compensati; è vietata l'integrazione di vegetazione esistente con specie non autoctone

E' fatto divieto asportare la vegetazione spontanea ripariale ad esclusione degli interventi da parte dei Consorzi di bonifica ed altri Enti competenti, volti a garantire il regolare

deflusso delle acque.

Le aree scoperte dei lotti edificati devono essere convenientemente sistemate a giardino e pavimentate nelle percentuali minime previste nelle tabelle stereometriche di ogni singola zona.

Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare dovrà essere indicata la configurazione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.

I progetti di trasformazione territoriale devono prevedere quanto segue:

- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche mediante la predisposizione di misure e azioni di valorizzazione ecologico/funzionale da attuarsi mediante perequazione ed in coerenza e concerto con enti ed istituzioni competenti (Genio Civile, Consorzio di Bonifica, etc…).

Il *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale* del P.I. (art.17, punto 5, lettera d della LR n.11/2004) contiene al suo interno il *Prontuario degli interventi ammissibili negli elementi del sistema eco-relazionale e delle migliori tecniche realizzative in ordine alla compatibilità ambientale.*

Art. 30 - NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE E NERE

Si applica quanto previsto dal Regolamento Comunale per il servizio di fognatura, fatte salve eventuali prescrizioni contenute nella VCI allegata e dei Pareri degli Enti competenti.

Art. 31 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE~~, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE~~ E TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALLA ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

L'entrata in vigore del ~~Piano Regolatore Generale~~ Piano degli Interventi e delle relative Varianti comporta la decadenza delle Autorizzazioni a Lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza ~~delle Licenze di Costruzione e delle Concessioni a costruire~~ dei titoli abilitativi in contrasto con lo strumento urbanistico entrato in vigore, fatto salvo che l'inizio di detti lavori sia stato documentato, presso gli Uffici Tecnici Comunali dell'avvenuto deposito del Certificato di Inizio Lavori.

Sono fatti salvi i casi previsti dall'art.18 della Legge 28.01.1977, n.10 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 32 - POTERI IN DEROGA

I Permessi a Costruire in deroga alle presenti Norme di Attuazione possono essere accordate dal ~~Sindaco~~ dall'Amministrazione Comunale, previa deliberazione del Consiglio Comunale, solo per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, richieste sia da Enti Pubblici che da privati, con l'osservanza dell'art.3 della Legge 21.12.1955, n.1357, e

dell'art.16 della Legge 06.08.1967, n.765, nonché dagli artt. 74 e 80 della Legge Regionale 27.6.1985, n.61 e successive integrazioni e quanto ammesso dalla L.R. n.11/2004 e smi.

Art. 33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il Territorio Comunale, secondo la grafia dell'allegato ~~Piano Regolatore Generale~~ P.I., è suddiviso in:

ZONE "A" Cioè parti interessate ad agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

ZONE "B" Parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A".

ZONE "C" Parti destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate.

ZONE "D" Parti destinate ad insediamenti per impianti industriali o artigianali o commerciali.

ZONE "E" Parti destinate all'agricoltura.

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

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

Art. 34 - ZONE RESIDENZIALI

Si tratta delle Zone Territoriali Omogenee di tipo “A”, “B” e “C”.

Tali zone sono destinate prevalentemente alla residenza. Sono ammessi:

- 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 eccedenti i limiti stabiliti dalle vigenti normative in materia, limitatamente ai piani terreni degli edifici e conformemente al parere del responsabile del Settore Igiene e Sanità Pubblica dell’U.L.S.S.;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie;
- ospedali;
- macelli;
- stalle e scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco, sentito il parere del responsabile del Settore Igiene e Sanità Pubblica dell’U.L.S.S., siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

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

Sono sempre ammessi gli esercizi di vicinato.

Sono sempre ammesse le medie strutture di vendita con i criteri previsti dalle norme delle singole zone.

Tutte le attività di tipo commerciale e artigianale di servizio devono avere un minimo di 2 posti macchina a disposizione degli utenti; tali posti macchina devono essere collocati nell’adiacenza dell’ingresso principale (anche su area pubblica gia’ regolamentata).

Ulteriori aumenti degli standard a parcheggi, qualora previsti, potranno essere reperiti in altre aree contenute in un raggio di m. 100 dall’ingresso principale.

Le attività di cui ai commi precedenti, qualora di superficie superiore a 80 mq, devono essere dotate di spazio per scarico e carico merci, contiguo alla sede reale dell’attività, atto a permettere la sosta di un autocarro, senza intralcio per la circolazione.

Tutte le attività commerciali esistenti possono essere ampliate, nel rispetto degli standard urbanistici previsti dalle varie zone, fino a 150 mq. di superficie di vendita.

Nelle previsioni dei nuovi insediamenti commerciali o nell’ampliamento degli esistenti dovranno essere indicate le quantità di superfici a parcheggio e servizi previste ~~dall’art. 13 della L.R. 37/99~~ dalla L.R. n.50/2012 e smi.

L’accesso ai parcheggi deve essere realizzato in modo da non costituire pericolo o intralcio alla circolazione esistente.

Aree inedificabili

Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli in cui insistono manufatti da demolire. La previsione per la sistemazione di tali aree è:

a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc…;

b) pavimentate in acciottolato e lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali.

In tali aree potranno essere realizzati garages, cantine e magazzini interrati a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm., in modo da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l’area di sedime del fabbricato.

Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo, anche a carattere precario.

Art. 35 - CENTRO STORICO

ZONA OMOGENEA “A”

CENTRO STORICO

EDIFICI VINCOLATI CON TIPO DI INTERVENTO CODIFICATO

1) Le modalità di intervento del’attività edilizia ed urbanistica per tali zone e per gli oggetti definiti Beni Culturali e Ambientali vengono di seguito disciplinate in riferimento ~~alle Tavole n.° 12, 13-1, 13-3~~ alla TAVOLA 1 disciplina de suolo - intero territorio (scala 1:5.000) e TAVOLA 2 disciplina de suolo - zone significative (scala 1:2.000).

2) Reticolo di Piano

Le Tavole di Piano definiscono gli ambiti di intervento a livello edilizio e a livello di strumento urbanistico attuativo.

In particolare sono indicati con apposita grafia gli ambiti minimi del Territorio urbano detti “Unità di minimo intervento” entro cui vanno coordinati gli interventi di tipo edilizio o riferiti gli interventi di tipo attuativo.

All’interno di detti ambiti minimi, risultano evidenziati dei sub – ambiti detti “unità edilizie”, indicate con contorno in linea nera continua, in correlazione ai quali, vengono definiti i livelli di intervento edilizio ammesso.

“L’unità edilizia” può risultare dalla composizione di una o più “unità immobiliari” autonome, intendendosi per tali, ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio.

Qualora gli interventi edilizi richiesti non riguardino la totalità delle unità edilizie eventualmente contenute nella unità di minimo intervento, il richiedente dovrà produrre indicazioni sufficienti a dimostrare la fattibilità di quanto richiesto con riferimento alla unità di minimo intervento di apparenza nel senso che gli interventi richiesti non debbono compromettere quelli attribuiti alle restanti unità edilizie comprese nello stesso ambito minimo.

Qualora gli interventi edilizi proposti riguardino solo una o più unità immobiliari di una unità edilizia ed il progetto non sia riferito e coordinato alla totalità della stessa, saranno ammessi soltanto interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e di restauro anche se all’unità edilizia è attribuito un intervento di minore tutela.

Gli interventi di tipo attuativo (P.d.R., P.P., ecc.) possono essere riferiti per porzioni del Territorio urbano non inferiori a quelle delimitate come “unità di minimo intervento”.

INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI AMMESSI

3) Criteri generali

Sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) ~~dell’art. 31 della L.N. 457/78~~ dell'articolo 3 del D.P.R. n.380 del 2001 con le specificazioni di cui ai successivi articoli.

La ~~Tav. 13/3/1~~ TAVOLA 2 disciplina de suolo - zone significative (scala 1:2.000) indica gli altri interventi ammessi per ogni singola “unità edilizia” in relazione al citato

~~art. 31 della L. n.457/78~~ articolo 3 del D.P.R. n.380 del 2001 e più precisamente :

c) interventi di restauro e risanamento conservativo

d) interventi di ristrutturazione edilizia

e) interventi di ristrutturazione urbanistica o ad essi assimilabili

Considerato che in relazione alla diversa caratterizzazione dei valori architettonici, storico – tipologici, culturali ed ambientali gli interventi di recupero di cui alle lettere c) e d) ~~dell'art. 31 della L.N. 457/78~~ dell'articolo 3 del D.P.R. n.380 del 2001 si possono articolare in una gamma di livelli differenziati, anche per parti del singolo organismo edilizio, sono definite due possibili graduazioni di intervento per ciascuna categoria.

Si applicherà di norma la graduazione di maggiore tutela: "c1 o d1", salvo che il richiedente l'intervento possa giustificare con idonea documentazione l'applicabilità della graduazione:"c2 o d2".

In quest'ultimo caso il Permesso di Costruire dovrà contenere le motivazioni che hanno indotto all'attribuzione della graduazione assegnata.

Tutte le aree scoperte, siano o no pertinenza di edifici, perimetrale come Centri Storici o Beni Culturali e Ambientali o con vincolo codificato, sono in edificabili fatte salve le particolari previsioni di cui al punto 10.

4) Definizioni

Ai fini di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, per quanto attiene agli interventi e/o trattamenti e/o opere ammesse, viene definito che per:

- rinnovo s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso: detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino, questo escluso;
- ripristino s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
- sostituzione s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

5) Interventi di tipo a): manutenzione ordinaria

Non sono soggetti ad autorizzazione. Per manutenzione ordinaria si intendono le opere di rinnovo, di ripristino e di sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

La sostituzione, negli interventi di manutenzione, non è ammessa per gli edifici sottoposti alle norme di restauro conservativo e per quegli elementi (strutture, finiture ed elementi architettonici di interesse ambientale) da ripristinare e/o da conservare negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia.

Il ripristino, in quanto manutenzione, è previsto, per le finiture esterne degli edifici sottoposti alle norme di cui ai punti 7 e 9, (Restauro e Ristrutturazione) soltanto per quegli elementi esistenti che non siano in contrasto con i modelli originari di carattere storico, tipologico e ambientale.

In ogni caso, per gli edifici sottoposti alle norme di cui ai punti 7 e 9, non sono considerate opere di manutenzione e sono quindi soggette ad autorizzazione, stante la loro rilevanza di carattere ambientale, quelle riguardanti:

- il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;
- il rifacimento degli infissi esterni;
- il rifacimento del manto di copertura (fatte salve le semplici operazioni di rimescolamento con eventuale sostituzione dei coppi inferiori).

6) Interventi di tipo b): manutenzione straordinaria

Sono soggetti ad autorizzazione.

Sono considerate di manutenzione straordinaria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico – sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (~~art. 31 L.N. 457/78~~ articolo 3 del D.P.R. n.380 del 2001).

Sono comunque consentiti, come manutenzione straordinaria, i lavori per adeguamenti statici, igienici, tecnologici, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili), che potranno comportare se adeguatamente motivati, modesti incrementi di volume non residenziale.

7) Interventi di tipo c): restauro e risanamento conservativo **GRADAZIONE 1**

Questo tipo di intervento è consentito negli edifici così individuati nella ~~Tav. 13/3/1~~ TAVOLA 2 disciplina de suolo - zone significative (scala 1:2.000).

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono, conformemente a quanto previsto ~~all'art. 31 lettera c) della L.N. 457/78~~ articolo 3, lettera c) del D.P.R. n.380 del 2001, quelli rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, pur nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, dell'organismo stesso, ne consentano le destinazioni d'uso compatibili.

In riferimento al 3° comma del punto 3 nella:

Graduazione c1)

Sono ammessi i seguenti interventi:

a) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e quindi degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive nonché degli elementi decorativi;

b) l'inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso e che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici né attraverso intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, né attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura.

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

   - aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
   - aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edificio e spazi liberi sia pubblici che privati.

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

- le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria del Territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio;
- brani o reperti di antiche vestigia pertinenti a fasi dell'impianto urbano.

Graduazione c2)

Sono ammesse le opere di restauro che potranno giungere, per destinazioni d'uso compatibili con quella originaria a interventi che, senza compromettere gli elementi e i sistemi da assoggettare alla conservazione, prevedano:

- adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi verticali;
- adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi orizzontali anche con collegamenti e suddivisioni di unità immobiliari originarie;
- adeguamenti delle quote delle strutture orizzontali dei piani specialistici degli edifici, anche se già utilizzati per la funzione residenziale (quali i piani ammezzati, nobili o ultimi piani) purché ciò non comporti pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alla modifica; ciò anche se eventualmente tali adeguamenti non possono essere giustificati con documenti storici, archivisti, o da reperti edilizi che attestino preesistenze.

8) Impianti tecnologici particolari

Tenuto conto dell'attuale rapida evoluzione tecnologica, delle esigenze emergenti soprattutto in materia di impiantistica generale e delle disposizioni vigenti in materia, per particolari problemi di carattere impiantistico potranno essere adottate, di volta in volta, apposite soluzioni purché non in contrasto con i criteri generali di restauro e risanamento conservativo, fermo restando che per gli edifici classificati come c) si dovranno adottare criteri di minore flessibilità.

E' sempre prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi come indicato nella graduazione c1.

9) Interventi ti tipo d): ristrutturazione edilizia **GRADAZIONE 2**

Questo tipo di intervento è consentito in quegli edifici espressamente individuati nella ~~Tav. 13/3/1~~ TAVOLA 2 disciplina de suolo - zone significative (scala 1:2.000).

Per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono, in riferimento ~~all'art. 31 lettera d), della L.N. 457/78~~ all'articolo 3, lettera d) del D.P.R. n.380 del 2001, quelli che, pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi sia esterni che interni dell'organismo edilizio preesistente aventi più significativa caratterizzazione e valore sotto i profili storico – architettonico, artistico – culturale e ambientale, sono rivolti anche a trasformarlo "mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente".

In riferimento al 3° comma del punto 3 nella:

Graduazione d1:

Fatte salve le premesse generali sono ammessi:

- interventi di risanamento e ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- interventi di parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- interventi di sostituzione e/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con modifiche alle quote d'imposta purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno;
- interventi di rinnovo, o sostituzione ed integrazione di impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
- interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- interventi di risanamento, trasformazione e integrazione di impianti igienico – sanitari e tecnologici secondo i criteri già previsti al punto 8 atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione.

Dagli interventi ammessi con la graduazione d1 sono comunque esclusi quelli di totale svuotamento e rifacimento interno dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno.

In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli eventuali elementi superfetativi.

Graduazione d2

Per essa sono ammessi:

- interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere e salvo anche il recupero ed il riutilizzo, anche a livello di semplice inserto e/o reperto, di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.

  A questa graduazione si potrà giungere per quegli organismi edilizi che già sono stati oggetto di precedenti interventi con radicali e globali opere di trasformazione soprattutto interna e che hanno però conservato in genere interesse sotto il profilo ambientale e decorativo.

10) Interventi ai sensi della ~~lettera e) dell'art. 31 della Legge Nazionale n.° 457/78~~ lettera e) dell'articolo 3 del D.P.R. n.380 del 2001

Questo tipo di interventi è consentito negli edifici nonché nelle porzioni di territorio espressamente individuati.

E1) Demolizione e ricostruzione **GRADAZIONE 3**

Tali unità edilizie possono essere sostituite con altre diverse anche mediante l'adeguamento volumetrico eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente e con il mantenimento dell'attuale configurazione dei lotti.

In ogni caso la volumetria ammissibile sarà quella preesistente con il limite massimo

di 5 mc/mq.

~~La Concessione Edilizia~~ Il Permesso di Costruire è subordinato alla preventiva approvazione di un progetto planivolumetrico.

E2) Demolizione senza ricostruzione **GRADAZIONE 4**

Su tali unità edilizie sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria essendo detti immobili da assoggettare a demolizione ai fini di un più corretto riequilibrio degli spazi edificati e liberi nell'ambito di un minimo intervento corrispondente.

E3) Ristrutturazione urbanistica

In tali zone è prevista, ai sensi ~~dell'art. 31 lettera e) della Legge 457/78~~ lettera e) dell'articolo 3 del D.P.R. n.380 del 2001, mediante piano attuativo, la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi; in tali zone sarà possibile anche modificare il disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

L'indice di edificabilità fondiaria ammissibile (in mc/mq) è quello indicato a fianco della sigla E3 per ciascuna zona di ristrutturazione urbanistica.

Le altezze dei fabbricati, la distanza minima dai confini e i distacchi tra fabbricati diversi e la sistemazione degli spazi liberi, saranno definiti zona per zona, con il piano attuativo in maniera tipologicamente coerente con la morfologia urbana circostante.

Nell'ambito delle zone sottoposte ad interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere compresi edifici per i quali sono prescritti interventi di restauro o ristrutturazione edilizia: per tali edifici il recupero potrà avvenire anche con singolo Permesso.

11) Utilizzo dei sottotetti

L'utilizzo dei sottotetti è ammesso per usi accessori e/o residenziali alle seguenti condizioni:

a) le caratteristiche di idoneità per il rilascio del Certificato di Abitabilità siano ottenibili nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui agli articoli precedenti;

b) eventuali interventi per l'adeguamento dei rapporti aeroilluminanti potranno essere attuati mediante la conservazione degli abbaini e la realizzazione di lucernari.

   Nel sottotetto potranno essere ricavati alloggia autonomi, se l'accesso è garantito da una idonea distribuzione verticale già preesistente, ovvero essere ricavati locali annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

   Non sono ammessi tagli nella struttura del tetto né la realizzazione di terrazzi negli edifici sottoposti alla disciplina di cui al punto 7.

   Per gli edifici sottoposti alla disciplina di cui al punto 9, detti tagli sono ammessi nella proporzione di 1/15 della superficie utile dell'alloggio soltanto se questo è realizzato nel sottotetto in forma autonoma.

   La possibilità di trasformazione ed utilizzazione dei sottotetti, secondo le modalità del presente articolo, sono vincolate alla presentazione di documentazione

planimetrica catastale (pappini) o altro documento probante (notarile, ipoteche, ecc.) dal quale risulti l'esistenza della "soffitta" in data antecedente al 28 Gennaio 1977, o successiva se regolarmente concessa.

12) Parcheggi ed autorimesse

Negli edifici soggetti a disciplina di restauro il recupero di ambienti e strutture, non superfetative, per autorimessa è obbligatorio qualora le opere da eseguirsi, per tale fine siano compatibili con l'intervento di restauro.

E' in ogni caso ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, nelle aree scoperte e di pertinenza, ove sia tecnicamente possibile senza snaturare il preesistente impianto statico delle murature interrate degli edifici e senza compromettere gli arredi a verde d'alto fusto.

Il parcheggio su area privata scoperta è ammesso compatibilmente con ragioni di carattere ambientale da verificare in sede progettuale.

Negli edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica è obbligatoria la realizzazione di autorimesse o posti macchina, al piano interrato od eventualmente al piano terra e di parcheggi, fino a raggiungere, ove tecnicamente possibile, i limiti di cui ~~all'art.18 della Legge 6.8.1967, n.765~~ L n.122/1989 e cioè in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni ~~venti~~ dieci metri cubi di costruzione.

13) Destinazioni d'uso

Nell'obiettivo di salvaguardare e incrementare la funzione abitativa nel Centro Storico e negli oggetti definiti Beni Culturali e Ambientali ogni trasformazione di destinazioni diverse in destinazione d'uso abitativo è sempre ammessa e incentivata ove sussistano o vengano attuate le condizioni igieniche previste dai Regolamenti e siano rispettate le modalità d'intervento dinnanzi descritte.

14) Materiali e tecniche di intervento per le opere di restauro e ristrutturazione edilizia

Criteri generali

Gli interventi di restauro – e in subordine quelli di ristrutturazione edilizia per gli elementi non innovativi – si attuano sotto il profilo conservativo evitando il più possibile interventi sostitutivi anche per ciò che è attinente all'uso dei materiali ed alla loro tecnologia.

Prima della sostituzione di elementi decorati e/o strutturali dovranno essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

Per la sostituzione e/o il ripristino di singoli elementi strutturali in paritolari ed accertate situazioni statiche di degrado, potranno essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati nel progetto o in corso d'opera, siano limitati alle opere indispensabili e siano coerenti con gli indirizzi progettuali tipologici originali.

L'inserimento e la sostituzione di nuovi elementi strutturali dovrà comunque sempre avvenire con l'utilizzo di materiali e tecniche coerenti a quelle preesistenti.

Al fine del consolidamento e riutilizzo in luogo di elementi strutturali e decorativi è consentito l'utilizzo di malte speciali, resine e prodotti chimici speciali, purché diano

comprovate garanzie in ordine alle caratteristiche meccaniche ed estetiche anche nel tempo.

Prescrizioni particolari

Consolidamento di strutture murarie a vista dovrà essere attuato rispettandone le caratteristiche di continuità, pesantezza e omogeneità e quindi in primo luogo applicando la tecnica a "scuci e cuci" con uso di elementi di materiali dello stesso tipo.

Per le murature non in vista è ammesso l'intervento con applicazioni di reti elettrosaldate con chiodatura e rinzaffi cementiti o di tecniche che utilizzano tirantature precompresse.

Consolidamento di strutture orizzontali lignee può essere attuato mediante:

- sostituzione con materiali della stessa natura per quanto riguarda la grossa e/o piccola orditura e/o tavolate;
- sostituzione o opere di presidio e rafforzamento di singoli elementi degradati anche con uso di elementi metallici (putrelle, mensole, staffe);
- sovrapposizione al solaio esistente se di notevole pregio architettonico e decorativo ma non più staticamente affidabile di nuova struttura metallica con funzione portante; ciò è consentito nel caso la nuova struttura sia inseribile senza modifiche sostanziali delle quote di pavimento preesistenti.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed eccezionalmente negli interventi di restauro, ove la struttura lignea necessiti di un totale rifacimento è consentita la sostituzione solo se il solaio preesistente, anche se attualmente plafonato e intonacato, non abbia caratteristiche che ne denuncino la originaria natura di struttura a vista.

Tale sostituzione dovrà essere realizzata con una nuova struttura con materiali lignei quindi elastici ed aventi le caratteristiche di orditura e di quelli preesistenti e che non comportino la necessità di una rigida costanza di interassi tali da richiedere pesanti manomissioni delle strutture di appoggio.

Per le opere di consolidamento ed irrigidimento in generale sono da preferire alle strutture in c.a. quelle in ferro; per l'irrigidimento dei solai è ammessa la posa di rete elettrosaldata con cappa cementizia.

Strutture di copertura: sono ammessi gli interventi previsti per le strutture orizzontali.

Finiture: a specificazione dei criteri generali sono previste con particolare riferimento agli interventi di restauro le seguenti opere:

- sostituzione degli intonaci interni ed esterni con le dovute cure, per non compromettere l'eventuale presenza di superfici decorate o affrescate che pure dovranno essere oggetto di scrupolose operazioni di restauro;
- eventuale rifacimento totale degli intonaci esterni in pasta di calce spenta e colore concordati o imposti dagli Uffici preposti.

Sono in ogni caso esclusi interventi che prevedano l'impiego dei materiali e tecniche originarie e/o comunque coerenti con l'assetto storico tipologico dell'edificio e/o con caratteristiche ambientali.

Per gli spazi distributori scoperti dovranno essere ripristinate le originarie pavimentazioni secondo i disegni e/o gli usi tradizionali.

15) Disposizioni finali

Per tutti gli interventi edilizi che comportino evidente miglioramento delle condizioni igieniche è ammessa la deroga ai Regolamenti vigenti per ciò che riguarda i parametri di aeroilluminazione ed i limiti di altezza utile netta dei piani.

16) ~~È ammessa l'installazione, su edifici esistenti destinati ad abitazione, di impianti solari e fotovoltaici e di captazione delle radiazioni solari integrati o parzialmente integrati negli edifici, previo parere preventivo della Commissione Edilizia~~.

Sono ammessi gli impianti solari e fotovoltaici del tipo integrato alla copertura, non sono ammessi impianti aderenti e/o parzialmente integrati alla copertura e gli stessi non dovranno essere visibili dagli spazi pubblici.

L'installazione di impianti "solari termici" è ammessa esclusivamente nel caso in cui i serbatoi per l'accumulo dell'acqua dei pannelli solari siano collocati all'interno dell'edificio.

Art. 35 bis - PERIMETRO DI ZONA DI DEGRADO SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO

All'interno del perimetro di tale area è stato individuato un ambito da sottoporre a piano attuativo di iniziativa pubblica o privata nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici ed il loro riutilizzo funzionale.

La volumetria della ricomposizione volumetrica non potrà superare la sommatoria dei volumi preesistenti, seppur determinati da superfetazione o da ampliamenti realizzati nel tempo rispetto alla struttura originaria dell'immobile.

Le altezze dei fabbricati, la distanza minima dai confini ed i distacchi tra fabbricati diversi e la sistemazione degli spazi liberi, saranno definiti con il piano attuativo in maniera coerente con la tipologia urbana circostante, ed in modo da consentire la ricomposizione volumetrica di cui al comma precedente.

Nel caso in cui non si darà corso alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo, sono sempre ammessi gli interventi previsti dall'art. 3 lettera a), b), c), d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

Art. 36 - ZONA "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.

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

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

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno alla loro esecuzione.

La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5,00, fatti salvi allineamenti esistenti, con facoltà ~~del Sindaco~~ dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere distanze diverse allo scopo di non alterare la fisionomia ambientale già determinata.

Per gli interventi nelle aree a ridosso della Zona "A" - Centro Storico - devono essere adottati dei criteri di progettazione che portino alla realizzazione di edifici con caratteristiche tipologiche e morfologiche coerenti con quelle dei fabbricati esistenti nell'adiacente Zona "A".

Lo stesso criterio deve valere per gli interventi su edifici esistenti in tutta la Zona "B" che, per epoca della costruzione, forma, consistenza, storia od altro, possono essere considerati caratterizzanti l'intorno urbano.

E' ammesso in eccezione all'indice di densità fondiaria un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità per gli edifici di cui viene accertata, da parte del Responsabile dell'U.L.S.S. una effettiva carenza di servizi igienici e che sia oltremodo garantito il diritto di terzi.

Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 10% del volume iniziale con un massimo di mc. 30.

Sono ammessi insediamenti di esercizio di vicinato per la vendita purché sia prevista una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare sia in funzione del traffico operativo specializzato che di quello commerciale, sia in funzione del sistema viario afferente alle strutture.

Devono inoltre essere individuate le aree per parcheggi e servizi con gli standard urbanistici previsti ~~dall'art. 13 della L.R. 37/99~~ dalla L.R. n.50/2012 e successive modifiche e integrazioni.

Per le aree B1/4, B1/7, B1/8, B1/9, B1/10, B1/11, B1/15, B1/16 e B1/17 e per le aree B2/5, B2/10, B2/14, B2/21, B2/22 e B2/32 rimangono confermati gli indici stereometrici vigenti alla data in cui gli strumenti attuativi vennero convenzionati.

~~Nella Zona Territoriale B3/6 vige una particolare norma di zona, la quale individua la realizzazione di una cubatura di 1.152 metri cubi, al fine di favorire la cessione di un'area destinata a funzioni pubbliche, identificata nel Piano come Z.T.O. F3/7; a tal fine l'area specifica viene individuata con un particolare simbolo (*)~~.

ZONA "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO		1	2	3
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	0,8	1,50	2,00
Superficie minima del lotto	mq	---	---	---
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	30/%	35%	40%
Numero massimo dei piani abitabili	n	Quelli consentiti dall'altezza della ZTO considerata	Quelli consentiti dall'altezza della ZTO considerata	Quelli consentiti dall'altezza della ZTO considerata
Altezza massima dei fabbricati	m	7,00	8,00	10,00
Distanza minima dal ciglio stradale	m	5.00 (vedi norme)	5.00 (vedi norme)	5.00 (vedi norme)
Distanza minima dai confini	m	5.00 (vedi norme)	5.00 (vedi norme)	5.00 (vedi norme)
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m	10.00	10.00	10.00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	10.00 (vedi norme)	10.00 (vedi norme)	10.00 (vedi norme)
Destinazione delle superfici scoperte a culture e giardini	mq/mq	70%	70%	70%
Copertura arborea arbustiva		25%	25%	25%
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	30%	30%	30%
Cavedi		ammessi	ammessi	ammessi
Cortili chiusi		ammessi	ammessi	ammessi

Art. 37 - ZONA "B" PIANO DI ZONA P.E.E.P.

Trattasi di zone edificate ai sensi della vigente Legge sull'Edilizia Economico - Popolare.

L'edificazione deriva dall'attuazione degli strumenti attuativi approvati.

E' ammesso, una tantum, un ampliamento pari al massimo a 50 mc. per unità immobiliare residenziale, finalizzato o a soddisfare nuove esigenze abitative o per colmare carenze di tipo igienico - sanitario.

ZONA "B" **PIANO DI ZONA P.E.E.P.**		
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	*Valgono gli indici stereometrici di cui al Piano di Zona approvato*
Superficie minima del lotto	mq	"
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	"
Numero massimo dei piani abitabili	n	"
Altezza massima dei fabbricati	m	"
Distanza minima dal ciglio stradale	m	"
Distanza minima dai confini	m	"
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m	"
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	"
Destinazione delle superfici scoperte a culture e giardini	mq/mq	"
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	"
Cavedi		"
Cortili chiusi		"

Art. 38 - ZONA “C1“COMPLETAMENTO EDILIZIO

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente situate al di fuori del Centro Storico e dalle Zone B.

Sono parti di Territorio parzialmente edificate, in cui, al momento dell’adozione del ~~P.R.G.~~ P.I., risultano verificate le seguenti condizioni: esistenze delle principali opere di urbanizzazione; densità territoriale non inferiore a 0,50 mc/mq; superfici coperte dagli edifici esistenti non inferiore al 7,5% della superficie fondiaria.

E’ ammessa la tipologia edilizia degli edifici isolati, in linea e a schiera.

E’ ammessa l’edificazione in aderenza qualora esistano fabbricati in confine.

La distanza degli edifici dalle strade deve essere di ml. 5,00; è facoltà del Responsabile del Procedimento, previo parere preventivo della Commissione Edilizia, concedere e/o prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia dell’ambiente già determinata.

In queste zone gli interventi devono essere di carattere preminentemente residenziale, sono tuttavia consentiti interventi che non siano incompatibili col carattere residenziale della zona e cioè negozi, studi professionali, uffici, locali di ritrovo e di spettacolo, autorimesse pubbliche e private.

E’ anche ammesso l’artigianato di servizio purché l’attività non risulti molesta, rumorosa e non arrechi pregiudizio all’igiene e al decoro.

L’intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l’impegno alla loro esecuzione.

Per gli edifici esistenti al momento dell’adozione del ~~P.R.G.~~ P.I. sono ammessi:

il restauro, la ristrutturazione, la sostituzione edilizia e la sopraelevazione fino all’altezza massima indicata dalle tabelle di zona.

La distanza dai corsi d’acqua pubblica non potrà essere inferiore a ml. 10,00.

ZONA "C1" **COMPLETAMENTO EDILIZIO**		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc/mq	1,00
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	---
Superficie minima del lotto	mq	500
Superficie massima del lotto	mq	---
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	35%
Numero massimo dei piani abitabili	n	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	9,00
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 Copertura arborea arbustiva	mq/mq	70% 25%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq/mq	30%
Cavedi	---	esclusi
Cortili chiusi	---	esclusi

Art. 38 bis - ZONA "C1/S" EDIFICAZIONE DIFFUSA

Trattasi di zone costituite da aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale collocate all'interno dei sottosistemi ambientali individuati dal Piano di assetto del territorio. In queste aree la funzione residenziale ha progressivamente sostituito l'originaria funzione agricola fino alla completa scomparsa di un rapporto diretto tra l'urbanizzato e le aree agricole circostanti.

L'obiettivo del Piano degli interventi è quello di rispondere alla domanda sociale intervenendo puntualmente, nel rispetto dei vincoli e delle invarianti previste dal P.A.T.I., per avviare situazioni di riordino e riqualificazione urbanistica dell'edificato sparso.

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi:

1. gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b), c), d) del DPR n.380/2001, oltre agli interventi di cui alla Legge Regionale n.11/2004;
2. Non sono ammesse le strutture produttive per l'allevamenti zootecnici intensivi-non intensivi-civili;
3. Incremento max di n.2 unità abitative mediante ampliamento fino ad un massimo di mc. 800 (nel caso di volumetrie residenziali già esistenti superiori a mc. 800 è ammesso lo sdoppiamento con il ricavo max di n.2 unità residenziali);
4. Nuovi volumi residenziali con volume predeterminato per abitazione unifami-bifamiliare con volume predeterminato max di mc. 700,00; in particolare il P.I. individua nelle Tavole gli interventi relativi a nuova edificazione (Lotti ad intervento edilizio diretto), come dai relativi accordi sottoscritti a cui si rimanda e sintetizzati nella tabellina a seguire;
5. Per gli interventi di cui al punto 4) e per documentate esigenze costruttive rivolte al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati è possibile sforare il perimetro delle aree identificate come diffuse: "nel caso si verifichi questa necessità almeno una parte della nuova superficie coperta e volume dovrà ricadere all'interno della diffusa";
6. I volumi residenziali di cui al punto 4 sono da ritenersi inalienabili (ad esclusione di parenti in linea retta e collaterale fino al 4 grado e coniugi del proprietario e figli), prima che siano trascorsi 5 anni dal rilascio del certificato di agibilità (la suddetta prescrizione dovrà essere inserita nel permesso di costruire);
7. Possono essere derogati i termini di inalienabilità previsti dal punto 6 in caso di comprovate e documentate necessita economiche degli attuali proprietari;
8. I fabbricati e le aree ricadenti all'interno della area diffusa determinano l'estinzione, previa cancellazione del vincolo di non edificazione eseguito ai sensi della ex L.R. n.58/78 ed ex L.R. n.24/85;
9. Gli interventi da eseguirsi all'interno delle aree individuate come edilizia diffusa non dovranno rispettare le prescrizione del regolamento di attenzione ambientale approvato con DGRV n.3249 del 25.10.2004, bensì dovranno rispettare quanto previsto al punto n.1.5 dello stesso in merito ai serramenti (Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale facente parte integrante del P.I.);
10. Il contributo di concessione e costo di costruzione relativo agli interventi da eseguirsi all'interno delle aree individuate come edilizia diffusa viene calcolato con le tabelle già in essere per il territorio agricolo (ridotto il tutto del 30%);

11. Che l'edilizia diffusa può essere individuata all'interno dell'intero perimetro del centro abitato, anche dove non individuata dal P.A.T.I. nel rispetto delle prescrizioni e vincoli dello stesso, cosi come tutti gli eventuali scostamenti perimetrali dovuti per legittimare le nuove richieste sottoposte a schedatura.
12. In sede di progetto di trasformazione territoriale andranno previsti, alla scala progettuale di competenza, gli idonei interventi di mitigazione e/o di compensazione finalizzate alla riqualificazione delle aree adiacenti al territorio agricolo aperto, affinché non assumano i connotati di "retro urbano"; si dovrà prevedere, pertanto, una adeguata progettazione degli ambiti a verde con funzione di mitigazione degli impatti visivi e acustici; le modalità operative per il raggiungimento di una maggiore permeabilità ecologica sono specificate nel prontuario e sono costituite principalmente, siepi, filari di alberi, fasce arboreo-arbustive, secondo ii seguenti disposti:
    a. per la realizzazione di fasce alberate, che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i 8 m con un parametro di Densità arborea Da = 4 alberi/100 m2 St e di Densità arbustiva Dr = 8 alberi/100 m2. La fascia arboreo arbustiva dovrà avere profondità almeno pari a 5 m; la siepe multifilare profondità almeno pari a 3 m
    b. Dovranno essere presenti e/o possibili adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

Interventi		
n.1	mc	650
n.2	mc	510
n.3	mc	600
~~n.4~~	~~mc~~	~~700~~
n.5	mc	300

ZONA "C1/S" **EDIFICAZIONE DIFFUSA**		
Volume predeterminato (come da opportuna richiesta)*	mc	700 max
Numero massimo dei piani	n	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,50
Distanza dai confini	ml	5,00
Distanza tra fabbricati	ml	10,00
Distanza tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00 e/o in base a quanto previsto dall'art.26 N.T ultimo comma e art.60.8 ultimo comma del R.E.
Distanza dalle strade	ml	10 Per le nuove costruzioni che avvengono nel fronte della S.P. n.41/a del Menà necessita il relativo nulla osta della Provincia. Per i fabbricati esistenti ubicati ad una distanza inferiore a ml. 10,00 dalle strade, gli ampliamenti saranno concessi nel rispetto di ml.5,00 "nel caso di interventi che avvengono nel fronte della Strada Provinciale n.41/a del Menà necessita il relativo nulla-osta.
Copertura arborea arbustiva delle superfici scoperte o giardini	mq/mq	25%

Art. 39 - ZONA "C2" ESPANSIONE RESIDENZIALE

Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo così come previsto all'interno delle tavole di ~~P.R.G.~~ P.I. ed alla stipula della Convenzione di cui all'art.14 delle presenti norme, che dovrà interessare tutte le aree comprese negli ambiti perimetrati.

Salvo diverse disposizioni relative alla disciplina del suolo o ammesse dalle presenti norme e relativi allegati, per le nuove aree di espansione residenziale di superficie territoriale sino a mq. 4.000 è possibile ricorrere all'intervento diretto senza l'approvazione del Piano di lottizzazione. ~~L'obbligo di realizzare gli standard definiti nelle presenti norme e l'attivazione dei criteri perequativi, sarà definito in sede di permesso di costruire, previa verifica da parte del Responsabile del Procedimento; nel caso di interventi diretti sino alla superficie territoriale di mq. 4.000 gli standard primari "parcheggio" (5/mq-abit.) e secondari "verde-parco" (15/mq-abit) dovranno essere monetizzati.~~

Nel caso di interventi diretti sino alla superficie territoriale di mq. 4.000 gli standard primari "parcheggio" (5/mq-abitante) e secondari "verde parco" (15/mq-abit) dovranno essere monetizzati prima del rilascio del permesso di costruire; l'indice fondiario sarà identico al "territoriale" mc/mq 1,00, cosi come le norme riferite ai dati stereometrici/superficie del lotto/rapporto di copertura distanze dai confini-fabbricati/strade, etc… saranno le stesse della zona C/2 in essere.

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

Sono ammessi insediamenti di medie strutture di vendita fino a 1.000 mq. (riferiti alla sola superficie di vendita) purché sia prevista una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare sia in funzione del traffico operativo specializzato che di quello commerciale, sia in funzione del sistema viario afferente alle strutture.

Devono inoltre essere individuate le aree per parcheggi e servizi con gli standard urbanistici previsti ~~dall'art. 13 della L.R. 37/99~~ dalla L.R. n.50/2012.

Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura ai fini del rispetto del tessuto viario ed edilizio dell'ambiente circostante, in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

L'intervento dovrà rispettare le previsioni del ~~P.R.G.~~ P.I. Sono ammesse le modifiche e le varianti previste ~~dai commi 2 – 3 – 4 dell'art. 11 della L.R. 27 Giugno 1985, n° 61~~ all'articolo 2 delle presenti norme.

Le opere di urbanizzazione primaria in uso pubblico pari alla soglia minima stabilita dalla ~~L.R.61/85~~ all'articolo 20 delle presenti norme coerentemente ai disposti della LR n.11/2004 ricavate all'interno della zona dovranno essere individuate e inserite organicamente all'interno del tessuto edificato.

Le superfici pertinenti alle urbanizzazioni secondarie relative alla zona in oggetto, confermate ~~dall'art. 25 della L.R. 61/85~~ dall'articolo 20 delle presenti norme, possono essere reperite nelle Z.T.O. di tipo "F" già individuate dall'attuale ~~P.R.G.~~ P.I. a discrezione dell'Amministrazione Comunale ed essere richieste tramite il pagamento riconducibile alle seguenti condizioni:

a) partecipazione tramite contributo;

b) cessione delle aree;

c) formula mista.

Nel caso in cui le urbanizzazioni secondarie venissero completamente o in parte monetizzate, queste non costituiscono Variante.

Sarà inoltre a carico dei lottizzanti la realizzazione delle opere di razionalizzazione della viabilità esistente, secondo quanto indicato all'interno delle tavole di ~~P.R.G.~~ P.I. e comunque secondo quanto l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno richiedere alla luce delle destinazioni d'uso che saranno previste in sede di progettazione attuativa.

ZONA "C2" **ESPANSIONE RESIDENZIALE**		
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	1,00
Superficie minima del lotto	mq	500
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	35%
Numero massimo dei piani abitabili	n	2
Altezza massima dei fabbricati	m	9,00
Distanza minima dal ciglio stradale	m	5,00 per strade a fondo cieco 7,50 per strade comunali 20,00 per strade provinciali
Distanza minima dai confini	m	5,00 (vedi norme)
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	10,00 (vedi norme)
Destinazione delle superfici scoperte a culture e giardini	mq/mq	80%
Copertura arborea arbustiva delle superfici scoperte o giardini	mq/mq	25%
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	20%
Cavedi		esclusi
Cortili chiusi		esclusi

Art. 40 - ZONA "D1" PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO

1) La zona Artigianale – Industriale è riservata esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere produttivo, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi del personale di custodia ed i locali per mostre permanenti, e per la commercializzazione dei prodotti.

2) Sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del personale di custodia o del proprietario che non dovranno superare il volume massimo di mc. 500 per unità produttiva. Dovranno inoltre comporsi volumetricamente e in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza ad essi.

3) Entro il limite di questa zona, le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materie maleodoranti e insalubri.

4) L'utilizzazione della zona potrà avvenire con intervento diretto ~~di concessione edilizia~~, nella parte già fornita delle opere di urbanizzazione primaria, oppure in caso di ampliamento di attività esistente.

5) In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi primari, nella misura del 10% della superficie del lotto; qualora l'area risulti interessata da previsioni di P.R.G. (strade di distribuzione interna, parcheggi, ecc...) potrà essere stipulata con il Comune dichiarazione impegnativa d'obbligo, ai sensi Art.11, Legge 10 del 28.01.1977, nella quale il richiedente ~~la concessione~~ il permesso si impegna a realizzare le previsioni del ~~P.R.G.~~ P.I.

6) Si precisa che nella percentuale di area coperta le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria, rimanendo con ciò vincolate agli edifici interessati.

7) Per i volumi tecnici potranno essere consentite altezze superiori a quelle prescritte dalla norma sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.

8) Per quanto concerne la distanza dai confini di proprietà è consentita l'edificazione sul confine qualora resti o in aderenza o ad almeno ml. 10 da fabbricati preesistenti.

9) Relativamente alla distanza dal ciglio della strada, qualora i fabbricati prospettassero su strada di scorrimento, dovranno in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di ~~P.R.G.~~ P.I.

Nella Zona Territoriale D1/5 vige una particolare norma di zona, la quale individua un fabbricato ubicato all'interno del centro abitato e di una zona già attrezzata di tutte le principali opere di urbanizzazione corrispondente alla sola superficie del fabbricato esistente pari a mq 222, al fine di favorire l'insediamento di una attività esistente; a tal fine l'area specifica viene individuata con un particolare simbolo (*)

ZONA "D1" **PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO**		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	---
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	---
Superficie minima del lotto	mq.	---
Superficie massima del lotto	mq.	---
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	60%
Numero massimo dei piani	n°	---
Altezza massima dei fabbricati	ml.	10,00 esclusi i volumi tecnici
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00 per strade minori di ml. 7,00 7,50 per strade tra ml. 7,00 e 15,00 10,00 per strade maggiori di ml. 15,00
Distanza dai confini	ml.	5,00 minimo ≥ 2/3 ad H fabbricato
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	mc./mq.	---%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mc./mq.	---%
Cavedi	---	---
Cortili chiusi	---	---

** Le cabine elettriche se necessarie all'Azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00, e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.*

Art. 41 - ZONA "D2" PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE

1) Trattasi di zone destinate all'insediamento di: attività industriali, artigianali, depositi, uffici, logistica, servizi, eventuali spacci di vendita dei prodotti, centri servizi, ammettendo tutti quei generi che 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.

   È ammessa la destinazione commerciale fino ad un massimo del 35% della superficie utile dell'intero complesso produttivo, limitatamente ~~alle attività di piccola e media vendita, come definito dalla L.R. 37/1999~~ agli esercizi di vicinato e alle medie strutture, come definite dalla LR n.15/2004 e smi.

   Fanno parte delle attività commerciali anche le attività complementari alla produzione quali: servizi bancari, finanziari, assicurativi, professionali, laboratori di prova e di certificazione, servizi di ristorazione, attività per il tempo libero, ludiche, ginnico – sportive e simili.

   L'inserimento di strutture finalizzate al deposito e/o lavorazione e/o trattamento e/o depurazione anche temporanee dei prodotti e materiali insalubri può essere ammesso solo con motivata delibera della Giunta Comunale previo parere dell'U.L.S.S. competente sul territorio.

2) In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di mc. 500 per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo la realizzazione delle strutture produttive. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.

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

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.~~ P.I. In assenza di previsioni specifiche, la perimetrazione dell'area assoggettata a Strumento Attuativo potrà essere definito anche successivamente mediante apposita delibera di Consiglio Comunale.

   Ogni ambito perimetrato dovrà essere oggetto di un unico strumento attuativo e dovrà contenere al suo interno la realizzazione delle nuove strade, unitamente a puntuali soluzioni progettuali di riqualificazione ambientale nell'ottica della salvaguardia dell'intero ambito interessato come delle aree adiacenti.

   Lo strumento attuativo dovrà contenere uno specifico studio sulla viabilità con particolare riguardo agli accessi, verificando quindi che le sezioni stradali siano in grado di sopportare i flussi di traffico ipotizzabili, soprattutto in rapporto ai tipi di attività da insediare.

   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.

   Nei Piani Attuativi convenzionati la superficie da destinare e attuare a servizi in rapporto alle aree territoriali previste per insediamenti produttivi, non potrà essere inferiore al 10% per opere di urbanizzazione primaria (di cui la metà minimo da destinare a parcheggio) e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria,

quest'ultima eventualmente monetizzabile a giudizio dell'Amministrazione Comunale, nei limiti stabiliti ~~dall'art. 25 della L.R. 61/85~~ dall'articolo 20 delle presenti norme fino ad un massimo del 6% (sei per cento), fatti comunque salvi gli oneri specifici, afferenti al Permesso di Costruire.

Per le destinazioni ad uso commerciale, la superficie da destinare a servizi, non può essere inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

4) Il 6 % delle superfici per opere di urbanizzazioni secondarie relative alla zona produttiva industriale – artigianale possono, a discrezione dell'Amministrazione Pubblica essere reperite nelle aree omogenee di tipo "F" individuata nello strumento urbanistico vigente, ed essere richieste mediante il pagamento riconducibile alle seguenti condizioni:

   a) partecipazione tramite contributo;

   b) cessione delle aree;

   c) formula mista.

   Nel caso in cui le urbanizzazioni secondarie venissero completamente o in parte monetizzate, queste non costituiscono Variante.

   Sarà inoltre a carico dei Lottizzanti la realizzazione delle opere di razionalizzazione della viabilità esistente, secondo quanto indicato all'interno delle Tavole di P.R.G. e comunque secondo quanto l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno richiedere alla luce delle destinazioni d'uso che saranno previste in sede di progettazione attuativa.

   La trasformazione è subordinata ai criteri perequativi espressi nelle presenti norme, così come richiamati all'articolo 2 bis delle presenti norme.

5) La fase attuativa delle zone produttive può essere attivata sia direttamente dal Comune mediante Piano Particolareggiato sia dai privati mediante Piano di Lottizzazione, redatti ai sensi della presente normativa.

6) L'altezza di tutte le strutture non potrà superare i ml. 10,50 fatta eccezione per motivate esigenze produttive o per la realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata.

   Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 10,50 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra sia inferiore o uguale a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie del lotto.

7) Per quanto riguarda le superfici scoperte, dovrà essere garantita la permeabilità dei suoli per almeno il 30%, concorrono a determinare la quantità delle aree permeabili anche quelle organizzate con blocchetti reticolari in calcestruzzo a verde o con strutture alveolari plastiche a verde.

8) Sono ammesse le trasposizioni nei limiti di cui ~~all'art.11 della L.R. 61/85 così come individuato dall'art.3 della L.R. 01.09.93 n.47~~ all'articolo 2 delle presenti norme.

9) In sede di progetto di trasformazione territoriale andranno previsti, alla scala progettuale di competenza, gli idonei interventi di mitigazione e/o di compensazione finalizzate alla riqualificazione delle aree adiacenti al territorio agricolo aperto, affinché non assumano i connotati di "retro urbano"; si dovrà prevedere, pertanto, una adeguata progettazione degli ambiti a verde con funzione di mitigazione degli impatti visivi e acustici; le modalità operative per il raggiungimento di una maggiore permeabilità ecologica sono specificate nel prontuario e sono costituite principalmente, da fasce arboreo-arbustive.

10) Per la realizzazione di fasce alberate, che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i 8 m con un parametro di Densità arborea Da = 4 alberi/100 m2 St e di Densità arbustiva Dr = 8 alberi/100 m2. La fascia arboreo arbustiva dovrà avere profondità almeno pari a 5 m; la siepe multifilare profondità almeno pari a 3 m

11) Dovranno essere presenti e/o possibili adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

12) Le Zone Territoriali Omogenee *(D/2-1) – (D/2-2) – (D/2-3) – (D/2-4)* fanno parte dell'Accordo di Pianificazione Coordinata con il Comune di Villabartolomea e la Provincia di Verona, adottata con delibera Provinciale n.47 prot. 29373 del 18.09.2003 e pertanto tali zonizzazioni sono oggetto di particolari norme, integrative alle Z.T.O. di tipo D2, quali:

- gli uffici pertinenti le attività produttive del presente articolo non potranno avere una superficie superiore al 10% della superficie coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente con la struttura produttiva.

  Solo in presenza di motivate, documentate e comprovate 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 60% del lotto;

- dovranno essere previste idonee schermature arboree atte a creare valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive e i flussi di traffico che interessano le connessioni urbane ed interurbane;

- dovranno essere previsti gli standard di cui alle presenti norme, unitamente a idonee soluzioni progettuali di arredo urbano di connessione con la viabilità di Piano principale e con le aree da destinare a standard urbanistici;

- è fatto obbligo per l'Amministrazione Comunale dare priorità alla realizzazione degli standard secondari previsti dal comma 4 del presente articolo all'interno dell'ambito produttivo determinato dall'Accordo di Pianificazione Coordinata.

Si precisa che con D.G.R.V. n.163 del 28.03.2007 è stata approvata la controdeduzione ai sensi dell'art. 46 L.R. 61/85 alla D.G.R.V. n.1428 del 16.05.2006 relativa alla Zona Produttiva dell'Accordo di Copianificazione, pertanto gli elaborati grafici pertinenti tale adeguamento vengono supportati da alcune precisazioni normative nei commi che seguono e parti integranti del presente art. 41 di N.A.

E' stato individuato l'Ambito d'Intervento Unitario delle Z.T.O. D2 all'interno del quale sono stati identificati i sub-ambiti quali comparti edificatori ed identificati nelle Z.T.O. D2/1 e D2/2 i quali in sede di attuazione dei rispettivi Piani di Lottizzazione hanno l'obbligo di realizzare l'infrastruttura viaria di P.R.G. incluso i sottoservizi, questa individuata all'interno del medesimo Ambito d'Intervento Unitario nella misura del 50% cadauno.

Gli ambiti D2/3 –D2/4unitamente all'ambito D4/E-3 avranno in carico i relativi costi di

realizzo della infrastruttura viaria incluso i sottoservizi, (struttura viaria identificata nel tratto che parte dal passaggio a livello e che prosegue in direttrice sul sovrappasso della Transopolesana come individuata in planimetria di lunghezza pari a mt 750,00).

I costi di realizzo a carico degli ambiti saranno calcolati in modo proporzionale alla superficie territoriale di ogni comparto e andranno versati al Comune prima del rilascio del Permesso a lottizzare.

Gli ambiti D2/1 – D2/2 – D2/3 – D2/4 – unitamente ai comparti D4/E-1 – D4/E-2 – D4/E-3 oltre al comparto D/3-7 Commerciale di Completamento hanno in carico i relativi costi di realizzo della infrastruttura viaria incluso i sottoservizi (struttura viaria identificata nel tratto che parte dall'innesto di Via Borgonovo sino al passaggio a livello di lunghezza pari a mt 110,00).

I costi di realizzo a carico degli ambiti saranno calcolati in modo proporzionale alla superficie territoriale di ogni comparto e andranno versati al Comune prima del rilascio del Permesso a Lottizzare.

I singoli sub ambiti pertinenti le Z.T.O. D2/1 – D2/2 – D2/3 – D2/4 unitamente a quelli delle Z.T.O. D4/E/1 – D4/E/2 – D4/E/3 e della Z.T.O. D3/7 hanno l'obbligo di realizzare l'infrastruttura viaria di P.R.G. incluso i sottoservizi identificati nelle tavole di Piano e tangente lato Est della Z.T.O. D3/7 sino all'immissione su sede stradale esistente.

I costi di realizzo dell'infrastruttura viaria realizzata dall'Amministrazione Pubblica, saranno posti in carico alle singole zonizzazioni o sub – ambiti nell'ordine proporzionale alla superficie territoriale di ogni comparto edificatorio menzionato nel comma precedente.

ZONA "D2" **PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE**		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	---
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	---
Superficie minima del lotto	mq.	3000 (1)
Superficie massima del lotto	mq.	---
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	60% produttivo 35% commerciale
Numero massimo dei piani	n°	3
Altezza massima dei fabbricati	ml.	10,50 attività produttive 7,50 solo per residenze esclusi volumi tecnici
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00 o contatto
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	mc./mq.	30%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mc./mq.	70%
Cavedi	---	Ammessi
Cortili chiusi	---	Esclusi

** Le cabine elettriche se necessarie all'Azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00, e dai fabbricati di ml. 6,00.*

1) E' ammesso lo sdoppiamento del lotto minimo in caso di impianti artigianali; nel caso di sdoppiamento del lotto,il volume massimo per residenza rimane di 500 mc. e può ricadere su una delle due parti.

Art. 42 – ZONA "D3" COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO

1) Trattasi di zone occupate da insediamenti di carattere commerciale e che in relazione all'ubicazione e alla conformazione dell'area vengono confermate.

   In tali zone è ammesso l'insediamento di attività commerciali in genere, quali mostre, esposizioni, attività direzionali, uffici, luoghi di ritrovo, discoteche, depositi non pericolosi, supermercati, mercati stagionali, alberghi, ristoranti, pubblici esercizi, laboratori di ricerca e servizi complementari, a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

2) In dette zone sono ammessi gli interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che secondaria.

   Il Permesso a Costruire degli interventi ammessi è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti dalle norme di zona, la convenzione deve in ogni caso contenere la quantificazione delle aree destinate a servizi, vincolate come destinazione d'uso a verde e parcheggio. La superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a 0,80 mq./mq. di superficie lorda del pavimento e quanto prescrive ~~la L.R. 37/1999~~ LR n.15/2004 e successive modifiche e integrazioni.

3) In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie produttiva realizzata. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio.

   Non è consentito il rilascio del Certificato di Abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del Certificato di Agibilità delle strutture commerciali.

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 Responsabile di Area del Comune.

   Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.

   Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50 se previste in edificio diverso da quello della struttura principale: se invece è previsto il loro accorpamento a quest'ultima va applicata la norma del comma precedente.

5) L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 10,50 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata.

Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 10,50 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) In sede di progetto di trasformazione territoriale andranno previsti, alla scala progettuale di competenza, gli idonei interventi di mitigazione e/o di compensazione finalizzate alla riqualificazione delle aree adiacenti al territorio agricolo aperto, affinché non assumano i connotati di "retro urbano"; si dovrà prevedere, pertanto, una adeguata progettazione degli ambiti a verde con funzione di mitigazione degli impatti visivi e acustici; le modalità operative per il raggiungimento di una maggiore permeabilità ecologica sono specificate nel prontuario e sono costituite principalmente, da fasce arboreo-arbustive.

7) Per la realizzazione di fasce alberate, che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i 8 m con un parametro di Densità arborea Da = 4 alberi/100 m2 St e di Densità arbustiva Dr = 8 alberi/100 m2. La fascia arboreo arbustiva dovrà avere profondità almeno pari a 5 m; la siepe multifilare profondità almeno pari a 3 m

8) Dovranno essere presenti e/o possibili adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

9) Si precisa altresì che gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi nei commi precedenti, dovranno rispettare la Legge Regionale di settore in materia di "norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali in Veneto", nella fattispecie la ~~Legge Regionale n. 37 del 09 Agosto 1999~~ LR n.15/2004 e sue modifiche ed integrazioni.

Si precisa che con D.G.R.V. n.163 del 28.03.2007 è stata approvata la controdeduzione ai sensi dell'art. 46 L.R. 61/85 alla D.G.R.V. n.1428 del 16.05.2006 relativa alla Zona Produttiva dell'Accordo di Copianificazione, pertanto gli elaborati grafici pertinenti tale adeguamento vengono supportati da alcune precisazioni normative nei commi che seguono e parti integranti del presente art. 42 di N.A.

La Z.T.O. D3/7 unitamente ai sub-ambiti pertinenti le Z.T.O. D2/1 – D2/2 – D2/3 – D2/4 – D4/E/1 – D4/E/2 e D4/E/3 ha l'obbligo di realizzare l'infrastruttura viaria di P.R.G. incluso i sottoservizi identificati nelle tavole di Piano e tangente lato Est della medesima Z.T.O. D3/7 sino all'immissione su sede stradale esistente.

I costi di realizzo dell'infrastruttura viaria realizzata dall'Amministrazione Pubblica, saranno posti in carico alle singole zonizzazioni o sub – ambiti nell'ordine proporzionale alle superfici territoriali di ogni comparto edificatorio menzionato nel comma precedente.

Si precisa che con D.G.R.V. n.° 163 del 28.03.2007 è stata approvata la controdeduzione ai sensi dell'art. 46 della L.R. n.61/85 alla D.G.R.V. n.1428 del 16.05.2006 relativa alla Zona Produttiva dell'Accordo di Copianificazione, tale da comportare una specifica precisazione in merito alla viabilità che coinvolge anche la Zona D/3-7 Commerciale di Completamento, pertanto gli elaborati grafici pertinenti tale adeguamento vengono sopportati da una precisazione normativa nel comma seguente quale parte integrale alla presente norma.

(La Zona D/3-7 Commerciale di Completamento), unitamente agli ambiti (D/2-1) (D/2-

2) (D/2-3) (D/2-4) (D4/E-3) ha in carico proporzionalmente alla superficie territoriale i relativi costi di realizzo della infrastruttura viaria incluso i sottoservizi, (struttura viaria identificata dall'innesto di Via Borgonovo sino al passaggio a livello di lunghezza pari a mt 110,00).

I costi di realizzo saranno calcolati in modo proporzionale alla superficie territoriale di ogni comparto e andranno versati al Comune prima del rilascio del per mezzo a Lottizzare.

ZONA "D3" **COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO**		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	---
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	---
Superficie minima del lotto	mq.	---
Superficie massima del lotto	mq.	---
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2 (solo per le abitazioni)
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50 (solo per le abitazioni)
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00 (vedi norme)
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00 (vedi norme)
Destinazione delle superfici scoperte a colture o Giardini: minimo	mc./mq.	20%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mc./mq.	80%
Cavedi	---	Ammessi
Cortili chiusi	---	Ammessi

** Le cabine elettriche se necessarie all'Azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00, e dai fabbricati di ml. 6,00.*

1) E' ammesso lo sdoppiamento del lotto minimo in caso di impianti artigianali; nel caso di sdoppiamento del lotto, il volume massimo per residenza rimane di 500 mc. e può ricadere su una delle due parti.

Art. 43 - ZONA “D4/C” AGROINDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO

1) In tali zone è consentita l’edificazione di impianti speciali a servizio dell’agricoltura, quali strutture di conferimento dei prodotti viticoli ed ortofrutticoli, strutture di deposito, lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e commercializzazione degli stessi.

2) L’edificazione si attua per intervento diretto, purché esistano le opere di urbanizzazione di base.

3) Per quanto concerne le altezze dei fabbricati potranno essere concesse altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi.

4) Relativamente alla distanza dal ciglio della strada, qualora i fabbricati prospettassero su strada di scorrimento, dovranno in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di ~~P.R.G.~~ P.I.

5) Oltre alle strutture produttive sono consentite le abitazioni per il proprietario o per il custode con un volume massimo di 500 mc. e gli uffici direttivi, perché il volume edilizio si componga armonicamente con quello destinato ad attività produttiva.

6) Per tutti gli interventi, deve essere dimostrato il modo di allontanamento dei residui solidi, liquidi o letami; dovrà essere preventivamente approvato dall’Ufficiale Sanitario Comunale il sistema di depurazione o di smaltimento proposto, per evitare qualsiasi fenomeno di inquinamento, richiamando ~~in particolare la Legge n.° 319 del 10.05.1976~~ la vigente legislazione in materia.

7) Si richiamano inoltre i tempi e le modalità specificati nell’art.8, ex LR. n. 24/85.

ZONA "D4/C" **AGROINDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO**		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc. mq.	---
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	---
Superficie minima del lotto	mq.	10.000
Superficie massima del lotto	mq.	---
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	33%
Numero massimo dei piani	n.	---
Altezza massima dei fabbricati	ml.	10,00 esclusi i volumi tecnici
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	7,50 per strade minori a ml. 7,00 10,00 per strade tra ml. 7,00 e 15,00
Distanza dai confini	ml.	5,00 minimo = H fabbricato
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	mc. mq.	---
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mc. mq.	---
Cavedi	---	---
Cortili chiusi	---	---

** È consentito la costruzione dell'abitazione per il proprietario o per il custode con un volume massimo di mc. 500.*

Art. 44 - ZONA "D4/E" AGROINDUSTRIALE DI ESPANSIONE

1) Trattasi di una zona agroindustriale individuata come monolotto, all'interno della quale sono ammesse nuove costruzioni rilegate alle attività produttive e logistiche ad alto contenuto tecnologico collegate con l'agricoltura e ad esse riconducibili nell'ordine dei parametri stabiliti dalle Norme di Zona; pertanto tale area è destinata alla realizzazione di strutture per la lavorazione e conservazione di prodotti agricoli e loro derivati, di mangimi ed allo stoccaggio di materiali vari, ecc.

2) Gli interventi si attuano con ~~concessione~~ intervento diretta~~a~~o ai sensi del combinato disposto degli artt. ~~9 e 109 della L.R.61/85~~ 17 e 18 bis della L.R. n.11/2004 e smi, nel rispetto dei contenuti del presente strumento urbanistico generale solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero mancanti, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme.

3) La superficie da destinare agli standards in rapporto all'area territoriale di cui trattasi per l'insediamento di attività agroindustriale, non potrà essere inferiore al 10% per le opere di urbanizzazione primaria (di cui la metà minimo da destinare a parcheggio) e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria, quest'ultima eventualmente monetizzabile a giudizio dell'Amministrazione Comunale, nei limiti stabiliti dall'~~Art. 25 della L.R.61/85~~ art.31 della L.R. n.11/2004 e smi, così come definiti al precedente art.20, fino ad un massimo del 6% (sei per cento), fatti comunque salvi gli oneri specifici, afferenti ~~alla concessione edilizia~~ al permesso di costruire. Le superfici pertinenti alle urbanizzazioni secondarie relative alla zona agroindustriali di espansione possono a discrezione dell'Amministrazione Pubblica essere reperite nelle aree omogenee di tipo "F" individuate nello strumento urbanistico vigente

4) L'altezza di tutte le strutture non potrà superare i ml. 10,50 fatta eccezione per motivate esigenze produttive o per la realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata.

   Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 10,50 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra sia inferiore o uguale a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie 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 se previste in edificio diverso da quello della struttura principale.

5) In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di mc. 500 per unità produttiva da realizzare contestualmente. o dopo la realizzazione delle strutture produttive La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso.

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

6) La superficie coperta complessiva quale sommatoria delle superfici coperte di nuova edificazione, non può globalmente superare il valore corrispondente al rapporto di copertura del 50% della superficie fondiaria.

   Per superficie coperta degli edifici si intende la proiezione orizzontale dei perimetri degli edifici corrispondenti alla massima superficie; sono compresi i porticati e le pensiline, queste ultime purché sporgano dal filo dei porticati o degli edifici più di mt.1,20. Non vengono conteggiati gli sporti di lesene decorative, pilastri e gronde. Altri fabbricati "isolati" ma facenti parte integrale e funzionale delle zone

agroindustriali di espansione vanno sommati alla superficie coperta complessiva.

Sono ammesse costruzioni marginali quali fabbricati direzionali, fabbricati complementari alle opere principali, del tipo uffici, servizi rivolti al direzionale, spacci aziendali, pensiline, guardiole, ed edifici accessori all'interno dell'area fondiaria sino al raggiungimento del 15% dell'edificato totale. Naturalmente l'insieme delle costruzioni marginali sarà da detrarre alle superfici copribili all'interno della zona edificabile in modo da mantenere invariata la superficie copribile massima della zona agroindustriale di espansione.

I volumi tecnici, tra cui anche i silos, non concorrono nel calcolo del rapporto di copertura.

Ulteriori limitazioni rispetto a quelle indicate nella normativa, possono essere imposte a rilascio ~~della concessione~~ del permesso di costruire, al fine di garantire un più corretto uso del territorio.

7) Nella realizzazione degli interventi previsti si prescrive il rispetto delle indicazioni di cui alla ~~tavola 13.3 del P.R.G. in scala 1:2000~~ TAVOLA 2 disciplina de suolo - zone significative (scala 1:2.000), in particolare è fatto obbligo:

   - garantire l'inedificabilità nella fascia di rispetto ferroviaria della profondità di 30 metri, in tale fascia non potranno essere ubicati nemmeno gli standards primari e secondari;
   - la strada di accesso al monolotto dovrà essere realizzata a carico della Ditta, come indicato nell'elaborato di Piano;
   - le modalità di attraversamento della linea ferroviaria saranno definite in accordo con l'ente gestore della linea.

8) Per quanto riguarda le superfici scoperte, dovrà essere garantita la permeabilità dei suoli per almeno il 30%, concorrono a determinare la quantità delle aree permeabili anche quelle organizzate con blocchetti reticolari in calcestruzzo a verde o con strutture alveolari plastiche a verde.

9) In sede di progetto di trasformazione territoriale andranno previsti, alla scala progettuale di competenza, gli idonei interventi di mitigazione e/o di compensazione finalizzate alla riqualificazione delle aree adiacenti al territorio agricolo aperto, affinché non assumano i connotati di "retro urbano"; si dovrà prevedere, pertanto, una adeguata progettazione degli ambiti a verde con funzione di mitigazione degli impatti visivi e acustici; le modalità operative per il raggiungimento di una maggiore permeabilità ecologica sono specificate nel prontuario e sono costituite principalmente, da fasce arboreo-arbustive.

10) Per la realizzazione di fasce alberate, che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i 8 m con un parametro di Densità arborea Da = 4 alberi/100 m2 St e di Densità arbustiva Dr = 8 alberi/100 m2. La fascia arboreo arbustiva dovrà avere profondità almeno pari a 5 m; la siepe multifilare profondità almeno pari a 3 m

11) Dovranno essere presenti e/o possibili adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

12) Le Zone Territoriali Omogenee D4E/2 e D4E/3 fanno parte dell'Accordo di Pianificazione Coordinata con il Comune di Villabartolomea e la Provincia di Verona, adottata con delibera Provinciale n.47 prot. 29373 del 18.09.2003 e pertanto tali

zonizzazioni sono oggetto di particolari norme integrative alle Z.T.O. di tipo D4E, quali:

- gli uffici pertinenti le attività produttive del presente articolo non potranno avere una superficie superiore al 10% della superficie coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente con la struttura produttiva.
- solo in presenza di motivate, documentate e comprovate 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;
- dovranno essere previsti gli standard di cui alle presenti norme, unitamente a idonee soluzioni progettuali di arredo urbano di connessione con la viabilità di Piano principale e con le aree da destinare a standard urbanistici.
- per quanto concerne la superficie minima del lotto, sono acconsentiti lotti dalla superficie fondiaria minima non inferiore ai 4.000 metri quadrati.
- è fatto obbligo per l'Amministrazione Comunale dare priorità alla realizzazione degli standard secondari previsti dal comma 4 del presente articolo, all'interno dell'ambito produttivo determinato dall'Accordo di Pianificazione Coordinata.
- in particolare per la Z.T.O. D4E/3 è fatto obbligo garantire l'inedificabilità nella fascia di rispetto ferroviaria della profondità di 30 metri; in tale fascia non potranno essere ubicati nemmeno gli standard primari eccetto quello a verde primario e standard secondari. Dovrà essere inoltre prevista idonea schermatura arborea atta a creare valide barriere acustiche e uguali tra le attività produttive e flussi di traffico che interessano le connessioni urbane ed interrurbane.
- per queste specifiche aree pertinenti l'Accordo di Pianificazione Coordinata, è fatto obbligo l'attivazione di un Piano Attuativo.

Si precisa che con D.G.R.V. n.163 del 28.03.2007 è stata approvata la controdeduzione ai sensi dell'art. 46 L.R. 61/85 alla D.G.R.V. n.° 1428 del 16.05.2006 relativa alla Zona Produttiva dell'Accordo di Copianificazione, pertanto gli elaborati grafici pertinenti tale adeguamento vengono supportati da alcune precisazioni normative nei commi che seguono e parti integranti del presente art.44 di N.A.

E' stato individuato l'Ambito d'Intervento Unitario delle Z.T.O. D4/E all'interno del quale sono stati identificati i sub-ambiti quali comparti edificatori ed identificati nella Z.T.O. D4E/1 e Z.T.O. D4E/2 i quali in sede di attuazione dei rispettivi Piani di Lottizzazione hanno l'obbligo di realizzare l'infrastruttura viaria di P.R.G. incluso i sottoservizi, questa individuata all'interno del medesimo Ambito d'Intervento Unitario.

Tali zonizzazioni quali sub-ambiti dell'Ambito d'Intervento Unitario avranno in carico i relativi costi di realizzo dell'infrastruttura viaria incluso i sottoservizi nell'ordine proporzionale alla superficie territoriale di ogni comparto edificatorio.

La Z.T.O. D4/E-3 (unitamente alle Z.T.O. "D2-3" -. "D2/4") ha in carico i relativi costi si realizzo della infrastruttura viaria incluso i sottoservizi (struttura viaria identificata nel tratto che parte dal passaggio a livello e che prosegue in direttrice sul sovrappasso della Transpolesana come individuata in planimetria di lunghezza pari a mt 750,00).

I costi di realizzo a carico degli ambiti saranno calcolati in modo proporzionale alla superficie territoriale di ogni comparto e andranno versati al Comune prima del rilascio del Permesso a Lottizzare.

I singoli sub-ambiti pertinenti le Z.T.O. D4/E/1 – D4/E/2 – D4/E/3 unitamente a quelli delle Z.T.O. D2/1 – D2/2 – D2/3 – D2/4 e della Z.T.O. D3/7 hanno l'obbligo di realizzare l'infrastruttura viaria di P.R.G. incluso i sottoservizi identificati nelle tavole di Piano e tangente lato Est della Z.T.O. D3/7 sino all'immissione su sede stradale esistente.

I costi di realizzo dell'infrastruttura viaria realizzata dall'Amministrazione Pubblica, saranno posti in carico alle singole zonizzazioni o sub – ambiti nell'ordine proporzionale alle superfici territoriali di ogni comparto edificatorio menzionato nel comma precedente.

ZONA "D4/E" **AGROINDUSTRIALE DI ESPANSIONE**		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	---
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	---
Superficie minima del lotto	mq.	monolotto
Superficie massima del lotto	mq.	monolotto
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	50%
Numero massimo dei piani	n.	3
Altezza massima dei fabbricati	ml.	10,50 attività agroindustriale (esclusi volumi tecnici) 7,50 per residenze
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	mc./mq.	30%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mc./mq.	70%
Cavedi	---	Esclusi
Cortili chiusi	---	Esclusi

Art. 45 - ATTIVITÀ SITE FUORI ZONA

Il PI individua le attività produttive in zona impropria e le relative aree di pertinenza, identificate come:

A **Attività confermate con scheda puntuale ai sensi dell'art.30 della LR n.61/85 (DGRV n.3369 del 22.11.2002) e LR n.11/1987 (DGRV n.969 del 14.03.1996)**

Sono fatte salve le schedature esistenti redatte ai sensi degli artt. 30 della ex L.R. n.61/1985 e LR n.11/1987 conformemente alla approvazione della Giunta Regionale.

La presente prescrizione prevale rispetto alle indicazioni progettuali, relativamente agli ampliamenti, riportate nell'allegata schedatura.

1) Trattasi di attività produttive site al di fuori delle zone produttive previste dallo strumento urbanistico generale schedate ai sensi dell'Art. 30 della ex L.R. n.61/85. Per le modalità operative a scala edilizia si rimanda alla "Scheda di Progetto" allegata alla presente normativa attuativa.

2) Tali attività sono individuate ~~nelle planimetrie della Variante, Tav. 13.1 in scala 1:5.000 e Tav. 13.3 in scala 1:2.000,~~ nella TAVOLA 2 disciplina de suolo - zone significative (scala 1:2.000) con numerazione in campo viola a forma circolare. Per quanto riguarda l'applicazione dei dati stereometrici di ogni attività si rimanda alle "Schede di Progetto" allegate alla Variante Produttiva approvata con D.G.R.V. 3369 del 22.11.2002.

3) Altre strutture sono già state oggetto di apposita e specifica Variante al P.R.G. ai sensi della ex L.R. 05/03/1987 n.11.

4) Tali attività sono individuate ~~nelle planimetrie della Variante, Tav. 13.1 in scala 1:5.000 e Tav. 13.3 in scala 1:2.000,~~ nella TAVOLA 2 disciplina de suolo - zone significative (scala 1:2.000) con numerazione in campo viola a forma esagonale.

   Per quanto riguarda l'applicazione dei dati stereometrici di ogni attività si rimanda alle "schede di progetto" allegate alla Variante di cui alla ex L.R. n.11/87 approvata con D.G.R.V. n.969 del 14.03.1996.

5) Per tali strutture valgono le norme in deroga dettate dalle Varianti di cui sopra (per le schedature di cui al precedente co.1 la normativa è riportata al successivo art.47), ferma restando la rispettiva destinazione di zona in relazione alla loro ubicazione.

B **Attività confermate con scheda puntuale**

6) Nuove attività produttive in zona impropria, individuate ai sensi dell'art.73 del PATI, coerentemente all'art.13 co.1 lett. n della L.R. n.11/2004 e smi.

7) Tali attività sono individuate nella TAVOLA 2 disciplina de suolo - zone significative (scala 1:2.000) con numerazione in campo viola a forma quadrata.

   Per quanto riguarda l'applicazione dei dati stereometrici di ogni attività si rimanda alle "schede di progetto" allegate, che stabiliscono per esse il tipo di intervento e la destinazione d'uso ammessi, nonché eventuali norme e prescrizioni puntuali.

   In sede di pratica edilizia è fatto obbligo redigere anche un rilievo dei fabbricati interessati dagli interventi, al fine di controllarne i dati di superficie coperta, volume, altezza e quant'altro gli Uffici riterranno necessario. In tale sede dovrà essere dimostrata anche la legittimità dei fabbricati in parola, precisandosi che l'applicazione degli interventi previsti con il presente articolo sono ammessi esclusivamente per le costruzioni legittimamente assentite e/o condonate.

8) In sede di progetto di trasformazione territoriale andranno previsti, alla scala

progettuale di competenza, gli idonei interventi di mitigazione e/o di compensazione costituite principalmente, da fasce arboreo-arbustive. La fascia arboreo arbustiva dovrà avere profondità almeno pari a 5 m; la siepe multifilare profondità almeno pari a 3 m

9) dovranno essere presenti e/o possibili adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

Art. 46 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA BLOCCARE E/O TRASFERIRE



1) Le attività produttive esistenti che si trovano inserite nelle zone residenziali o comunque in zone non espressamente dedicate agli impianti produttivi qualora non siano state oggetto di schedatura ~~ai sensi della L.R: 11/87 o ai sensi dell'art. 30 della L.R. 61/85~~, di cui al precedente articolo 45, sono individuate come attività da bloccare e/o trasferire.
2) Per le attività da bloccare e/o trasferire gli interventi ammessi sono limitati a migliorare la compatibilità con la zona in cui ricadono, ma senza ampliamenti della superficie operativa e del volume, salvo per l'installazione di impianti tecnici.
3) Negli edifici adibiti, al momento dell'adozione del ~~P.R.G.~~ P.I., ad attività produttive da bloccare e/o trasferire, identificati con apposita grafia nelle Tavole del Piano, è ammessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale, alle condizioni stabilite, e purché interessi la totalità del volume produttivo, la sostituzione edilizia.
4) È ammesso il recupero dell'intero volume esistente, subordinatamente all'approvazione di un Piano di Utilizzo, che dimostri il rispetto delle norme di zona relative all'altezza massima ed alle distanze, e l'adeguata dotazione di standards primari nonché, la compatibilità dell'intervento con il tessuto urbano esistente al contorno.

Art. 47 - DEFINIZIONI PER LE SCHEDATURE DI CUI ALL'ART.30 ex LEGGE REGIONALE n.61/85

Superficie coperta degli edifici (SC)

Si intende la proiezione orizzontale del perimetro dell'edificio corrispondente alla massima superficie.

Sono compresi i porticati e le pensiline, queste ultime purché sporgano dal filo dei porticati o degli edifici più di 1,50mt. Non vengano conteggiati gli sporti di lesene decorative, pilastri e gronde.

Altri fabbricati "isolati" ma facenti parte integrale e funzionale della schedatura, come pure eventuali fabbricati residenziali esistenti, vanno sommati alla superficie coperta complessiva

Superficie coperta complessiva

La superficie coperta complessiva quale sommatoria delle superfici coperte esistenti e delle nuove superfici di nuova edificazione, non può globalmente superare il valore indicato nella scheda di progetto.

Superfici di intervento

Sono indicate nella scheda di progetto le superfici, all'interno delle quali devono inserirsi le nuove edificazioni con gli indici specifici di costruzione.

Tali superfici possono essere ubicate all'interno di una sagoma limite massimo ingombro più ampia delle superfici edificabili richieste (sedime di ampliamento dell'attività), per consentire una progettazione meno vincolante e definitiva al momento in cui si intendono realizzare gli interventi.

Gli edifici non possono uscire dalle superfici di intervento né dalla sagoma limite massimo ingombro, ma possono articolarsi liberamente all'interno nel solo rispetto degli allineamenti e in aderenza indicati nella scheda di progetto.

All'esterno delle superfici individuate dalla sagoma limite di massimo ingombro si potranno ricavare i piazzali di manovra, spazi tecnici ed ulteriori parcheggi interni di zona.

E' consentito che le aree a parcheggio ed i piazzali, si estendano anche oltre i parametri delle superfici d'intervento, purché siano in adiacenza ed in continuità con le aree dell'intervento specifico.

Parametri di edificabilità

L'intervento diretto è ammesso qualora la zona sia già dotata delle opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti, l'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria di queste infrastrutture con particolare riguardo a tutte le Norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
L'intervento diretto è ammesso solo dopo l'ottenimento ~~di Concessione Edilizia~~ del Permesso di Costruire.

Si intende per superficie a parcheggi la superficie degli stessi lorda delle corsie di smaltimento o percorsi meccanici. Tali parcheggi possono essere sia per autovetture che per autotreni.

L'altezza dei corpi fabbrica non dovrà superare il limite indicato nella scheda di progetto esclusi i volumi tecnici, esigenze tecnologiche particolari che richiedano altezza maggiori e quant'altro venga indicato nella schedatura.

Gli standards urbanistici

Gli ambiti dove è previsto l'intervento edilizio di ampliamento per l'attività produttiva di cui alla scheda di progetto, devono contenere:

a) la dotazione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita ~~dall'Art.25 della L.R. 61/85~~ dall'art.31 della L.R. n.11/2004 e smi, così come precisati al precedente art.20;

b) la dotazione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita ~~dall'Art.25 della L.R. 61/85~~ dall'art.31 della L.R. n.11/2004 e smi, così come precisati al precedente art.20; la percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 2% (due per cento) in quanto trattasi di aree riconducibili ad "ambiti di completamento".

Tali aree dovranno essere individuate nelle zone destinate a servizi dal ~~P.R.G.~~ P.I., o nell'ambito dell'intervento in altra zona ritenuta idonea dal Comune, come meglio specificato nell'ultimo comma del paragrafo "correzioni ammissibili".

Le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con atto di Convenzione di cui ~~all'Art.63 della L.R. 61/85~~ all'art.15 delle presenti norme o con atto d'obbligo unilaterale.

Si precisa che nelle aree scoperte, lo standard a parcheggio dovrà essere realizzato con blocchetti reticolati in calcestruzzo a verde al fine di garantire la permeabilità del suolo.

Correzioni ammissibili

Essendo previsto l'intervento diretto e data la priorità delle opere di urbanizzazione primaria, la scheda di progetto può prevedere modificazioni del proprio perimetro e quindi modificazioni allo strumento urbanistico come previsto dalla ~~L.R. 47 del 01.09.1993~~ all'art.2 delle presenti norme. Ciò solo all'interno della propria proprietà e salvo i diritti dei confinanti.

Le opere di urbanizzazione primaria in uso pubblico pari alla soglia minima del 5% (cinque per cento) ricavate all'interno della scheda di progetto pertinente l'attività produttiva, devono rispettare le indicazioni puntuali espresse nella scheda.

Le superfici pertinenti alle urbanizzazioni secondarie relative alla scheda di progetto, confermate ~~dall'Art.25 della L.R. 61/85~~ dall'art.31 della L.R. n.11/2004 e smi, così come precisati al precedente art.20 possono essere reperite nelle aree omogenee di tipo "F" già individuate dall'attuale ~~P.R.G~~ P.I. a discrezione dell'Amministrazione Pubblica, essere richieste tramite il pagamento riconducibile alle seguenti condizioni:

a) la partecipazione tramite contributo

b) la cessione delle aree

c) la formula mista.

Nel caso in cui le urbanizzazioni secondarie venissero completamente o in parte monetizzate, queste non costituiscono Variante alla scheda di progetto.

Le schede di progetto

Per quanto concerne le schede di progetto si rimanda alle stesse, queste approvate mediante D.G.R.V. n.° 3369 del 22.11.2002.

~~**PREMESSA: SI RIPORTANO INTEGRALMENTE LE NORME ATTUATIVE DELLE ZONE AGRICOLE ADOTTATE CON C.C. N. 19 DEL 10.04.2003**~~

Art. 48 - ZONA "E" ~~RURALE~~ TERRITORIO AGRICOLO

La zona agricola, destinata all'insediamento ed all'esercizio dell'attività agricola, alla conservazione dei valori naturalistici ed ambientali ed al contenimento dell'espansione dell'aggregato urbano, è definita e normata ai sensi degli articoli 43, 44 e 45 del Titolo V della L.R. n.11/2004 e dai provvedimenti di GR di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d) della L.R. n.11/2004, ferme restando le eventuali limitazioni stabilite dalle presenti norme e dal P.A.T.I.

L'edificazione è disciplinata dalla L.R. n.11/2004 e successive modificazioni ed è integrata dalle seguenti norme.

In questo territorio, fermo restando il rispetto di ogni eventuale limitazione e prescrizione di cui ai precedenti articoli del sistema ambientale e paesaggistico, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi connessi all'attività agricola e secondo quanto ammesso dai disposti legislativi sopra riportati.

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

Il territorio agricolo è considerato zona territoriale omogenea ed è soggetto a regole generali mirate alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario; pertanto in queste aree dovranno essere favoriti i seguenti interventi:

- valorizzazione e mantenimento della attività agricola tradizionale con particolare riferimento alle colture di pregio;
- manutenzione della struttura agraria tradizionale;
- manutenzione e ripristino della viabilità poderale esistente;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni idrauliche originarie;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni agricole storiche originarie
- promozione di attività integrative del reddito, quali l'agriturismo;
- promozione di attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero.

~~AREE AGRICOLE~~

~~Sono individuate~~ Il territorio agricolo è individuato nelle Tavole ~~della Variante al P.R.G.~~ del P.I. ~~le Aree Agricole con le loro zone omogenee di tipo E~~.

Tali zone sono state indicate sulla base della Carta Tecnica Regionale, alla scala 1:5000.

All'interno ~~delle zone omogenee di tipo E~~ del territorio agricolo sono state rilevate quelle presenze di manufatti, edifici, aree scoperte e attrezzature d'origine antica riconducibili all'art.10 della ex L.R. 24/85 e pertanto da considerare Beni Culturali (B.C.).

Il previgente P.R.G. è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale Veneta in data 05.08.1988 con delibera n.5277.

INDIVIDUAZIONE ED ELABORATI DEL PIANO

Tavole ed elaborati che individuano la Variante Urbanistica delle Zone Agricole e Beni Culturali, sono così esplicitati:

- Tav. 6.3 n° 1 Attività e Strutture Primarie;
- Tav. 10.3 n° 2 Classificazione agronomica dei terreni;
- Tav. 10.5 n° 3 Colture Intensive e di Pregio;
- Tav. 10.6 n° 4 Tutela degli Investimenti e dell'Integrità del Territorio;
- Tav. 10.7 n° 5 Classificazione Socioeconomica delle Aziende Agricole;
- Tav. 10.8 n° 6 Paesaggio Agrario;
- Tav. 10.8.1 n° 7 Vincoli Ambientali;
- Schede F
- Relazione Economico-Agraria
- Tav. 13.1.a n° 8 Zonizzazione delle Aree Agricole; (*)
- Tav. 13.1.b n° 9 Zonizzazione delle Aree Agricole; (*)
- Schede di Analisi Beni Culturali B.C.;
- Norme Attuative, con allegate le schede di progetto Beni Culturali B.C. e schede di progetto fabbricati non più funzionali al fondo;
- Regolamento di Attenzione Ambientale;
- Relazione Urbanistica.

(*) Si precisa che le Tavole di progetto 13.1.a n.° 8, 13.1.b n.° 9 sono state riportate all'interno delle Tavole di progetto n.° 13 della presente Variante Urbanistica.

TITOLO I: OGGETTO, CONTENUTI E DEFINIZIONI

Art. 48.1 CONTENUTI

Il ~~P.R.G.~~ P.I. individua come zona E le parti del Territorio Comunale a prevalente destinazione agricola e forestale e, con riferimento alla ~~L.R. 24/85~~ L.R. n.11/2004 e smi, formula la disciplina degli interventi volta a garantire la salvaguardia, la riqualificazione e la valorizzazione delle risorse ambientali diffuse nel Territorio.

~~La Variante, cui le presenti norme fanno riferimento, prevede la suddivisione della zona E in due sottozone E2 – E2A – E3 – E4.~~

~~**Sottozona E2**: area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva con diffusa presenza di aziende agricole rilevanti, anche in relazione all'estensione, composizione, classificazione e localizzazione dei terreni;~~

~~**Sottozona E2/A**: area inserita nel contesto ambientale e paesaggistico delle Valli Grandi Veronesi.~~

~~**Sottozona E3**: area inserita nel contesto ambientale e fortemente antropizzato.~~

~~**Sottozona E4**: area inserita nel contesto ambientale e che ha perso la vocazione agricola.~~

Art. 48.2 - DEFINIZIONI

a) Fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda agricola e inscrivibili, sia pure parzialmente, in un cerchio di 4000 metri di diametro;

b) Azienda Agricola vitale: il complesso dei beni organizzati dall'Imprenditore per l'esercizio di un'Impresa Agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima così come previsto all'art. 3 della L.R. 24/85;

c) Casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;

d) 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 non intensivi e a carattere famigliare, l'acquacoltura purché questa sia inserita nel contesto di una Azienda Agricola;

e) Insediamenti di tipo agro-industriale: 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 al servizio dell'agricoltura;

f) Allevamenti zootecnici non intensivi: allevamenti collegati con un nesso funzionale al fondo rustico. Tale nesso funzionale si realizza allorquando almeno il 25% dei fabbisogni nutritivi degli animali, espressi in unità foraggiere, vengono soddisfatti con le produzioni foraggiere aziendali;

g) Allevamenti zootecnici intensivi: allevamenti non collegati con nesso funzionale al fondo rustico o meglio allorquando le produzioni foraggiere aziendali, espresse in unità foraggiere, non riescano a soddisfare almeno il 25% dei fabbisogni nutritivi degli animali in allevamento;

h) Insediamenti civili: allevamenti nei quali si verificano le seguenti condizioni:

1. il peso vivo animale per ettaro di superficie aziendale è inferiore o al massimo uguale a 40 q.li;

2. le dimensioni assolute sono inferiori all'equivalente in peso di 150 U.C.G.B. (unità di capo grosso bovino);

3. le dimensioni assolute, e ciò a prescindere dal peso animale per ettaro di superficie aziendale e dalla connessione, sono inferiori a 50 U.C.G.B. (unità di capo grosso bovino) o a 50 U.C.G.S. (unità di capo grosso suino):

(una U.C.G.B. corrisponde ad un bovino del peso di 600 kg);

(una U.C.G.S. corrisponde ad un suino del peso di 100 kg).

i) Insediamenti produttivi: allevamenti nei quali si verificano le seguenti condizioni:

1. il peso vivo animale per ettaro di superficie aziendale è superiore ai 40 q.li;

2. il peso vivo animale, per ettaro di superficie aziendale è inferiore ai 40 q.li e però non esiste connessione fra allevamento e azienda agricola.

l) Aggregato abitativo: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di metri 100.

m) Superficie minima del fondo: ai fini della determinazione della possibilità di edificazione di case di abitazione, e non di annessi rustici, per i quali è sufficiente l'esistenza di un fondo

~~rustico, le superficie minime del "fondo rustico", in rapporto alla qualità delle singole colture, sono quelle definite all'art. 3 della LR 24/85.~~

~~**n)** Serre fisse: complesso di strutture edilizie finalizzate alla produzione e forzatura delle colture; esse possono essere con o senza strutture murarie fuori terra.~~

~~**o)** Serre mobili: complesso di tunnels stagionali di protezione e forzatura delle colture, prive di qualsiasi struttura muraria fissa di ancoraggio al terreno salvo le indispensabili controventature.~~

~~Impianti di acquacoltura: complesso di strutture organizzate per la produzione ittica, non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico.~~

~~**q)** Strutture edilizie per lo stoccaggio delle deiezioni animali: sono tutte quelle "strutture" che vengono utilizzate per lo stoccaggio delle deiezioni animali (liquami e letame).~~

Le definizioni vanno ricondotte ai disposti di cui al Titolo V della L.R. n.11/2004 "Tutela ed edificabilità del territorio agricolo" e dai provvedimenti di GR di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d) della L.R. n.11/2004.

TITOLO II: L'EDIFICAZIONE

CAPITOLO I: EDIFICATO ESISTENTE

Art. 48.3 - FABBRICATI RESIDENZIALI

~~Ai sensi dell'art. 8 comma 2° della L.R. 24/85 le abitazioni esistenti in zona agricola, alla data del 5 Marzo 1985, estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione, ciò ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85, fatte salve le facoltà previste dall'art. 5 della stessa legge regionale. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni riduce o elimina il vincolo.~~

~~L'obbligo di costituire tale vincolo deve essere assunto qualora il proprietario interessato presenti domanda ai fini del rilascio della concessione edilizia e/o di dichiarazione di inizio lavori ai sensi della L.N. 662 del 23/12/96 per qualunque intervento sugli edifici abitativi esistenti.~~

~~Il vincolo di non edificazione deve essere, a cura e spese del proprietario, registrato e trascritto. Qualora non esista la superficie minima così come previsto dall'art. 3 della L.R. 24/85 il vincolo deve essere costituito su tutte le superficie disponibili al momento della richiesta del rilascio della concessione edilizia e/o dichiarazione di inizio lavori~~.

L'edificazione è disciplinata dalla L.R. n.11/2004 e smi.

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

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

Art. 48.4 - ~~ANNESSI RUSTICI~~ COSTRUZIONI ESISTENTI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO E FABBRICATI AD USO ALLEVAMENTO INTENSIVO

Per ~~gli annessi rustici~~ le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo esistenti e per i fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo sono ammessi gli interventi secondo il disposto ~~della L.R. 24/85~~ L.R. n.11/2004 e smi, coerentemente alle direttive e prescrizioni del P.A.T.I.

Sono fatte salve le schedature esistenti redatte ai sensi della ex L.R. n.24/1985, conformemente alla approvazione della Giunta Regionale, di cui alla D.G.R.V. n.3249 del 15/10/2004.

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

Art. 48.5 - FABBRICATI AD USO ALLEVAMENTI ~~CLASSIFICATI, AI SENSI DELL'ART. 48.2 PUNTO I) DELLE PRESENTI NORME, COME INSEDIAMENTI PRODUTTIVI~~

~~I fabbricati ad uso allevamento, classificati ai sensi dell'art. 2 punto i) delle presenti norme~~

~~come insediamenti produttivi, generano sui terreni circostanti un vincolo di inedificabilità, per fabbricati ad uso abitativo, così come previsto dalla DGR 7949/89 e sue eventuali modifiche ed integrazioni.~~

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

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

Si precisa che ai sensi della DGR 856/2012:

- per le aree residenziali in cui il Piano degli Interventi prevede nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche ricadenti parzialmente o totalmente all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, l'efficacia di tali previsioni è obbligatoriamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, etc. DGR n.856/2012. Tali condizioni di efficacia devono essere richiamate nei certificati di destinazione urbanistica.
- in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012.

CAPITOLO II: NUOVA COSTRUZIONE

Art. 48.6 - RESIDENZA

~~L'edificazione di case di abitazione è concessa alle seguenti condizioni:~~

~~**1)** che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo od associato, e degli addetti all'azienda quali coadiuvanti e/o dipendenti della stessa;~~
~~**2)** che venga a costituire, con altri fabbricati eventualmente esistenti sul fondo, un unico aggregato abitativo, così come definito all'art. 2 punto l) delle presenti norme;~~
~~**3)** che venga istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico;~~
~~**4)** che il fondo rustico presenti, in rapporto alle qualità delle singole colture, come risultano dal certificato catastale aggiornato alla data di presentazione della domanda di concessione edilizia, le superficie minime così come previste all'art. 3 punto 3 della L.R. 24/85.~~
~~Qualora il certificato catastale non risulti aggiornato rispetto alle colture effettivamente presenti sulle singole particelle catastali costituenti il "fondo rustico", può essere presentata la certificazione dell'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura, competente per territorio, e copia della richiesta di revisione, presentata all'U.T.E. almeno un anno prima della richiesta di domanda per il rilascio della concessione edilizia. Qualora alla formazione della superficie minima dell'azienda, necessaria per l'edificazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85, concorrano superficie condotte in affitto, deve essere prodotto, prima del rilascio della concessione edilizia, l'atto di assenso del proprietario; il proprietario dovrà costituire sui propri terreni concessi in affitto, o su parte di essi, il vincolo di non edificabilità;~~
~~**5)** prima del rilascio della concessione edilizia venga istituito un vincolo di non edificazione trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari, sui terreni che concorrono alla possibilità di edificare il volume in progetto.~~
~~Ad ogni progetto per la realizzazione di un'abitazione deve essere allegata una relazione, a firma di un dottore agronomo, di un perito agrario o di altro tecnico con titolo equipollente, iscritto all'albo professionale di appartenenza, che individui:~~
~~**a)** l'esistenza di una Azienda Agricola mediante la sua identificazione fiscale (Partita Iva), la scheda anagrafica depositata presso il competente Ispettorato Regionale dell'Agricoltura e iscrizione al Registro delle Imprese così come previsto dalla normativa in materia.~~
~~**b)** La qualifica di imprenditore agricolo, del richiedenteil Permesso a Costruire, così come definita all'art. 2135 del Codice Civile. Nel caso in cui il richiedente volesse avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge in materia di edificazione, dovrà presentare la certificazione di imprenditore agricolo, a titolo principale o a titolo secondario, rilasciata dal competente Ispettorato Regionale dell'Agricoltura.~~
~~**c)** La dimostrazione che il fabbricato è necessario per soddisfare le esigenze abitative dell'imprenditore, della sua famiglia o dei suoi coadiuvanti e/o dipendenti.~~
~~**d)** La dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare le esigenze abitative del richiedente con altra abitazione di sua proprietà o attraverso il riuso di fabbricati residenziali o annessi rustici esistenti nel fondo non più funzionali alla conduzione del fondo stesso e di proprietà della stessa ditta.~~

L'edificazione è disciplinata dalla L.R. n.11/2004 e smi.

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

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

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

Art. 48.7- ~~ANNESSI RUSTICI~~ COSTRUZIONI ESISTENTI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO

~~La costruzione degli annessi rustici è consentita alle condizioni che seguono:~~

~~**a)** sia realizzata nel contesto di un'azienda agricola e secondo le modalità previstenella definizione di cui all'art.2 lettera e) della L.R:24/85.~~

~~**b)** Sia rispettato il rapporto di copertura, fra la superficie lorda di pavimento dell'annesso rustico, aggiunto alla eventuale superficie lorda di pavimento degli annessi rustici esistenti, e la superficie del fondo rustico condotto, così come stabilito per ciascuna sottozona.~~

~~**c)** Sia in connessione con l'azienda agricola e secondo le modalità previste nella definizione di cui all'art.2 lettera e) della L.R. 24/85.~~

~~**d)** Presenti i requisiti tecnici necessari a soddisfare gli scopi per cui viene realizzato.~~

~~**e)** Presenti le caratteristiche di un miglioramento fondiario così come definiti dalla dottrina economico-estimativa.~~

~~**f)** Venga istituito un vincolo di destinazione d'uso, registrato e trascritto, fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.~~

~~Ad ogni progetto per la realizzazione di annessi rustici deve essere allegata una relazione tecnico-agronomica, a firma di un Agronomo o di un Perito Agrario, iscritto al proprio Albo Professionale, nella quale venga evidenziato:~~

- ~~**a)** l'esistenza di una Azienda Agricola mediante la sua identificazione fiscale (Partita IVA), la scheda anagrafica depositata presso il competente Ispettorato Regionale dell'Agricoltura e l'iscrizione al Registro delle Imprese così come previsto dalla normativa in materia;~~
- ~~**b)** la qualifica di imprenditore agricolo, del richiedente la concessione edilizia, così come definita all'art. 2135 del Codice Civile. Nel caso in cui il richiedente volesse avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge in materia di edificazione, dovrà presentare la certificazione di imprenditore agricolo, a titolo principale o a titolo secondario, rilasciata dal competente Ispettorato Regionale dell'Agricoltura;~~
- ~~**c)** la dimostrazione del rispetto del rapporto di copertura previsto per ciascuna sottozona. In particolare dovranno essere evidenziate tutte le superficie lorde di pavimento dei fabbricati esistenti in azienda che andranno, se pur sommariamente, descritti e indicati nelle tavole di progetto;~~
- ~~**d)** la connessione dell'annesso rustico con l'azienda agricola;~~
- ~~**e)** l'idoneità tecnica dell'annesso rustico in relazione agli scopi per viene realizzato;~~
- ~~**f)** i requisiti di miglioramento fondiario così come definiti dalla dottrina economico estimativa.~~

~~I manufatti senza copertura per l'insilaggio, stoccaggio e conservazione dei prodotti, nonché le strutture per lo stoccaggio delle deiezioni animali di cui all'art. 2 lettera d) delle presenti norme sono soggetti a concessione edilizia e/o autorizzazione, ma non concorrono alla formazione della superficie coperta.~~

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

Le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo sono disciplinate dalla L.R. n.11/2004 e smi, coerentemente alle direttive e prescrizioni del P.A.T.I.

Le richieste relative alla classificazione di un fabbricato non più funzionale devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi, ai sensi della LR 11/2004, tale richiesta in riferimento ai seguenti casi:

- hanno perduto un nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola.
- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del

caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);

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

Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione per i quali si rimanda alle Norme del P.A.T.I.

Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse hanno valore prescrittivo.
Sono destinazioni ammesse:

- residenziali
- agrituristiche
- ristoro, ristoranti
- ricettive
- magazzini depositi
- attività commerciale e terziario legate alla residenza.

E' fatto obbligo redigere un rilievo dei fabbricati interessati da interventi edilizi al fine di controllarne i dati di superficie, volume, altezza, rapporto di copertura in relazione all'area pertinenziale.

Con riguardo a tali edifici il Piano si attua per intervento diretto mediante l'applicazione del tipo di intervento ammesso dalla relativa scheda, sempre esclusi ampliamenti se non in applicazione ~~dell'art.4 della Legge Regionale 24/85~~ del Titolo V della L.R. n.11/2004 e smi nei casi ove ricorra e minime sopraelevazioni per il recupero dei piani sottotetto .

In relazione alle destinazioni d'uso ammissibili, dovranno essere applicati i relativi standards di appartenenza secondo i criteri stabiliti ~~dall'articolo 25 della L.R. 61/85~~ dalla L.R. n.11/2004 e smi.

Le aree per opere di urbanizzazione primaria, nella misura stabilita ~~dall'art. 25 della L.R. 61/85~~ dall'art.20 delle presenti norme, devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con atto di convenzione ~~di cui all'art. 63 della medesima legge regionale~~ o con atto d'obbligo unilaterale.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita ~~dall'art. 25 della L.R. 61/85~~ dall'art.20 delle presenti norme, devono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal ~~P.R.G.~~ del P.I., o nell'ambito dell'intervento, in zona contigua o in altra zona ritenuta idonea dal Comune.

Tali aree devono essere cedute gratuitamente al comune con lo stesso atto di convenzione ~~di cui all'art. 63 della L.R. 61/85,~~ o con atto d'obbligo e unilaterale.

Va in ogni caso stipulata una convenzione come previsto ~~dall'ultimo comma dell'art. 30 della L.R. 61/85~~ alle presenti norme, nella quale deve essere stabilita la destinazione specifica a cui l'edificio o la singola parte vengono destinati, le indicazioni per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione ed i servizi tecnologici mancanti, ritenuti indispensabili dall'amministrazione comunale e da realizzarsi a totale carico delle Ditte interessate.

Il recupero di edifici esistenti non più funzionali preclude la realizzazione di nuovi

manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per cinque anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato esistente recuperato.

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

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

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

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

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

Le domande che perverranno saranno raccolte dall'Ufficio Tecnico Comunale e saranno oggetto di specifica procedura di verifica ed approvazione secondo quanto previsto dalla LR 11/2004.

L'individuazione di nuovi edifici non più funzionali al fondo agricolo è soggetta a contributo perequativo.

Nel P.I. sono stati individuati anche i fabbricati non più funzionali al fondo agricolo senza scheda puntuale che fanno parte dello strumento urbanistico previgente. Per tali fabbricati sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.3 del DPR380/2001 e smi,

Art. 48.8 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI ~~NON INTENSIVI~~

~~I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo così come definiti all'art. 3 punto g) della presente normativa, essendo equiparati a tutti gli effetti gli annessi rustici, possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto per gli annessi rustici dalle presenti norme di attuazione.~~

~~Al progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso allevamento zootecnico non intensivo deve essere allegata una relazione tecnico-agronomica, a firma di un Agronomo o di un Perito Agrario iscritti al proprio Albo Professionale, in cui venga evidenziato, oltre a quanto previsto dalla presente normativa relativamente agli annessi rustici, anche la classificazione dell'allevamento ai sensi dell'art. 2 punto f) della presente normativa.~~

Il PI, in considerazione della DGR 856/2012, recepisce e aggiorna quanto previsto dal P.A.T.I.,aggiornamento e classificazione degli allevamenti intensivi.

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

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

Per l'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, il Comune valuterà con attenzione l'entità dei presumibili impatti sul territorio. Fatte salve le specifiche normative nazionali e regionali, LR 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo e DGR 856/2012, dovrà essere fornita la seguente documentazione:

- un elaborato tecnico-agronomico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento;
- un elaborato tecnico-agronomico che definisca la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale, forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio; andranno previste dotazioni minime di alberature quali forme di mitigazione visiva e compensazioni delle emissioni inquinanti; la metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata da realizzarsi dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della compensazione parziale della quantità di CO_2 dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento. Pertanto la CO_2 prodotta dovrà essere parzialmente compensata da un idoneo polmone verde, considerando che, secondo il metodo ARPA, un albero di medie dimensioni assorbe 12 kg CO_2 e dunque un ettaro di bosco assorbe 5[ii] tonnellate annue di CO_2.
- un elaborato tecnico-agronomico che definisca le modalità di recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione di sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
- un elaborato che definisca i percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;

[ii] Ad esemplificazione un auto di media cilindrata 1600 diesel produce 5 tonnellate anno di CO_2 per 30.000 km percorsi; la produzione di 1 kg di carne bovina in allevamento produce 6,5 kg di CO_2 pari a circa un viaggio in macchina di 70 km; la produzione di 1 kg di carne suina in allevamento produce 3,7 kg di CO_2 pari a circa un viaggio in macchina di 19 km; la produzione di 1 kg di carne di pollo in allevamento produce 1,8 kg di CO_2 pari a circa un viaggio in macchina di 6 km.

– una completa documentazione fotografica del sito.

Per interventi di ampliamento con aumento del numero di capi allevati, fatte salve le specifiche normative nazionali, regionali e provinciali, deve essere redatta una relazione per la valutazione di compatibilità ambientale contenente in particolare una adeguata disamina e descrizione dell'allevamento finalizzata alla dimostrazione della classificazione dell'allevamento e delle relative fasce di rispetto.

Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto nella DGR 856/2012.

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

Art. 48.9 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

~~La realizzazione e/o l'ampliamento per la conduzione di allevamenti zootecnici intensivi è ammessa alle seguenti condizioni:~~

~~**a)** che vengano rispettate le distanze, previste dalla DGR 7949/89 e sue eventuali modifiche ed integrazioni, dai confini di proprietà, dalle ZTO A-B-C-F, dalle residenze civili sparse, dalle residenze civili concentrate (nuclei ISTAT);~~

~~**b)** che venga rispettato il "rapporto di copertura" massimo pari al 30% dell'area di pertinenza;~~

~~**c)** che venga istituito un vincolo di indivisibilità registrato e trascritto, fra il fabbricato e/o i fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo e l'area di pertinenza;~~

~~**d)** che prima del rilascio della concessione edilizia venga costituito un vincolo di destinazione d'uso, registrato e trascritto, fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.~~

~~Ad ogni progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso allevamento zootecnico intensivo deve essere "allegata" una relazione tecnico agronomica, a firma di un Agronomo o di un Perito Agrario iscritto all'Albo Professionale di appartenenza, che evidenzi:~~

~~- la classificazione dell'allevamento;~~
~~- il rispetto delle distanze previste dalla DGR 7949/89 e sue modifiche ed integrazioni;~~
~~- il rispetto del rapporto di copertura con l'area di pertinenza;~~
~~- la direzione dei venti dominanti;~~
~~- la presenza di "corpi idrici", presenti in un raggio di 400 metri attorno all'allevamento, quali sorgenti, fiumi, fossi, pozzi, ecc.;~~
~~- i pozzi di prelievo d'acqua da falde sotterranee esistenti sul fondo;~~
~~- la sistemazione, dal punto di vista ambientale, dell'area di pertinenza.~~

Per gli allevamenti zootecnici intensivi valgono le specifiche disposizioni di cui alla L.R. n.11/2004 e smi e ai parametri individuati nel provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d).

Art. 48.10 - STRUTTURE PER LO STOCCAGGIO DEI REFLUI ZOOTECNICI

~~E' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico. Devono però essere realizzate in conformità alle norme igienico – sanitarie in materia e per quanto riguarda i liquami devono tenere conto di quanto previsto, in proposito, dal Piano Regionale di Risanamento delle acque e sue eventuali modifiche ed integrazioni.~~

~~Tali strutture possono essere realizzate anche in aderenza ai fabbricati ad uso allevamento zootecnico e devono rispettare le seguenti distanze:~~

- ~~dai confini di proprietà mt 5;~~
- ~~dalle abitazioni afferenti l'aggregato abitativo aziendale mt 15;~~
- ~~dalle abitazioni non afferenti l'aggregato abitativo aziendale: mt 30;~~
- ~~dalle Z.T.O. A – B – C - F: mt 80.~~

Per la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici valgono le vigenti disposizioni normative in materia.

Art. 48.11 - SERRE E MANUFATTI AMOVIBILI NECESSARI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

~~**1)** Serre fisse senza strutture murarie fuori terra: sono equiparate a tutti gli effetti agli annessi rustici senza il limite del rapporto di copertura;~~

~~**2)** Serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra: sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura pari al 50% dell'area di pertinenza. Al momento della presentazione del progetto deve essere dichiarata l'area di pertinenza e prima del rilascio della concessione edilizia deve essere costituito in vincolo di indivisibilità fra la serra, intesa come struttura, e l'area di pertinenza;~~

~~**3)** Serre mobili utilizzate per la forzatura delle colture: possono essere istallate senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza limiti di superficie coperta.~~

Serre e vivai

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art.44, comma 6 della L.R. n.11/2004 e dell'art.6 del D.P.R. n.380/2001 e smi.

Con Deliberazione della Giunta Regionale n.172 del 03 febbraio 2010 sono stati individuate le caratteristiche tecnologiche che distinguono le diverse tipologie di serre, nonché gli elementi accessori al loro funzionamento.

Vanno rispettate le specifiche prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla sopraccitata DGRV o dei successivi provvedimenti riguardanti la tematica in questione.

Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo

Ai sensi dell'art.44, co.5 ter della LR n.11/2004 e smi, è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

Tali manufatti, la cui copertura dovrà essere esclusivamente con struttura in legno e materiale ardesiato "leggero", sono ammessi secondo i seguenti parametri:

- superficie coperta massima di 25 mq
- altezza massima ml 3,50
- distanza minima dai confini di proprietà ml 5,00
- distanza minima dai fabbricati ml. 10,00
- distanza minima dalla strada ml 20,00
- devono essere rispettate le distanze da eventuali scoli consorziali e demaniali.

I suddetti manufatti possono essere eseguiti con CIA "Comunicazione inizio attività" ai sensi dell'art. 6 del DPR n° 380/2001".

Sul territorio agricolo per comprovate e documentate necessità dell'azienda agricola l'imprenditore a titolo professionale come tale (attestato dal competente ente) può realizzare una struttura precaria facilmente amovibile per un periodo massimo di anni 2, (due) per la protezione di macchine agricole -prodotti di fienagione e altri prodotti inerenti esclusivamente l'azienda agricola;

La struttura dovrà essere priva di fondazioni e pavimentazioni o strutture di sottofondo cementizio atte a limitare la permeabilità del terreno, dovrà essere composta da soli elementi verticali in legno o metallo atti a consentire il sostegno della copertura che dovrà essere esclusivamente con materiale leggero nylon–telone in PVC, cosi come le pareti laterali che dovranno essere di materiali leggeri nylon-teloni in PVC;

I tamponamenti laterali e la copertura non potranno in nessun modo essere realizzate con materiali rigidi ma esclusivamente con teloni in PVC.

Il permanere della struttura definita “precaria” per un periodo superiore a n.2 anni comporta l’applicazione delle sanzioni previste dagli artt. 31 e seguenti del DPR n.380/2001;

Le suddette strutture potranno essere eseguite con Comunicazione di Inizio Attività completa di elaborati tecnici-relazione che documenti la necessità dell’azienda in merito al manufatto da eseguire, attestato di imprenditore agricolo titolo professionale rilasciato dall’Ente competente, dichiarazione-autocertificazione del Proprietario “Imprenditore agricolo” e/o eventuali successori con la quale si impegna a togliere la suddetta struttura trascorsi due anni dalla collocazione.

La struttura e/o manufatto precario dovrà avere:

- una superficie massima non superiore di mq. 200;
- una altezza massima di ml 4.50;
- distanza dai confini di mt. 5,00;
- distanza dai fabbricati mt. 10,00;
- distanza dalle strade di mt. 20,00 e/o ulteriori maggiori distanze per strade di maggiore importanza diverse dalle strade Comunali;
- dovrà rispettare le distanze previste da scoli demaniali e consorziali.

CAPITOLO III: INDIRIZZI URBANISTICI

~~Art. 48.12 - EDIFICABILITÀ IN SOTTOZONA E2~~

~~In sottozona E2 sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 3 – 4 6 – 7 della L.R. 24/85.~~

~~Art. 48.13 - EDIFICABILITÀ IN SOTTOZONA E2/A~~

~~In sottozona E2/A sono consentiti gli interventi cui agli articoli 3 – 6 7 e 4. Per quanto riguarda l'art. 6 il rapporto di copertura previsto per la realizzazione degli annessi rustici viene ridotto al 3% e per quanto riguarda gli allevamenti intensivi e le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, al 30% dell'area di pertinenza.~~

~~Art. 48.14 - EDIFICABILITÀ IN SOTTOZONA E3~~

~~In sottozona E3 sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 3-4-5-6 e 7 della L.R. 24/85.~~

~~Art. 48.15 - EDIFICABILITÀ IN SOTTOZONA E4~~

~~La zona di cui al titolo risulta caratterizzata da una presenza insediativi costituitasi come aggregazione sociale riconosciuta che ne esclude una reale vocazione agricola.~~

~~Sono ammesse categorie d'intervento finalizzate al mantenimento e alla razionalizzazione degli specifici caratteri di aggregato oltre che alla incentivazione dell'accorpamento della residenza agricola.~~

~~Per gli edifici esistenti sono ammessi soltanto interventi di ristrutturazione edilizia.~~

~~Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali, nonché le abitazioni agricole e gli annessi rustici. Sono escluse le nuove stalle, gli allevamenti, le destinazioni d'uso che possono comportare notevole affluenza di pubblico e aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con la tipologia abitativa della zona e con i caratteri dell'ambiente.~~

Art. 48.15 bis - EDIFICABILITA' DI PISCINE

~~Sia nella sottozona E2A che in sottozona E2 è possibile la realizzazione di piscine ad utilizzo esclusivamente privato. Dovranno essere realizzate con materiali di colore neutro.~~

La realizzazione di piscine è ammessa ai sensi della L.R. n.11/2004 e smi.

Art. 48.15 ter – ATTIVITA' AGRITURISTICA

È consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della Legge Regionale n. 28 del 10 agosto 2012 e successive integrazioni e modificazioni e DGRV n.315 del 12 marzo 2013 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPITOLO IV: BENI CULTURALI E ~~FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO~~ COSTRUZIONI ESISTENTI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO

Art. 48.16 - Z.T.O. "E": NUCLEI RURALI E BENI CULTURALI CON VALORE STORICO – AMBIENTALE (ART. 10 ex L.R. 24/85)

Ai sensi dell'art.10 della ex Legge Regionale 5.03.1985 n. 24, nelle Tavole ~~della Variante Generale al P.R.G.~~ del P.I. sono individuati tutti i nuclei edilizi, gli edifici e i manufatti sparsi nella zona agricola da considerare quali **Beni Culturali** del territorio rurale. Tale identificazione si riferisce al complesso delle strutture murarie comprese nel nucleo o nell'edificio e agli elementi di pregio ambientale.

Fa parte degli elaborati progettuali ~~della Variante Parziale n.° 5 al P.R.G.~~ del P.I. la schedatura dei Beni Culturali in zona agricola, che individua le singole unità edilizie numerate, anche in Mappa catastale e, mediante fotografia, ne riporta i caratteri principali e attribuisce a ciascuna un grado di protezione, secondo la gamma definita nelle schede di analisi e di progetto.

In questi ambiti il Piano di progetto si attua per intervento diretto sulle singole unità edilizie individuate dalle schede, applicando il tipo di intervento ammesso o prescritto. Ciascun progetto edilizio dovrà riportare il rilievo grafico dell'unità immobiliare di intervento o rilievo critico di cui all'art.19 a scala sufficientemente dettagliata, una esauriente documentazione fotografica dell'insieme in cui l'unità è inserita, ed una relazione storico – ambientale che motivi le scelte progettuali proposte.

Il perimetro dell'ambito dei BC, meglio definito all'art. 26 delle presenti norme attuative, individuato dallo strumento urbanistico, può essere modificato secondo ~~la normativa di cui all''art.11 della L.R. 61/85~~ i criteri di cui all''art.2 della presente normativa.

Per le ~~unità edilizie non più funzionali alle esigenze dei fondi rustici~~ costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, situate nei nuclei individuati come Beni Culturali, la stessa schedatura, ai sensi del ~~comma 2° dell'art.4 della Legge Reg. 24/85~~ dell'art.65 del P.A.T.I., dispone anche la o le diverse destinazioni d'uso ammissibili, tenuto conto delle tipologie e dei caratteri degli edifici.

Le possibili destinazioni d'uso ammissibili vengono identificate nell'elenco sotto riportato:

1) Attività produttive site fuori zona da bloccare e/o da trasferire
2) D/C = direzionale commerciale
3) AR = alberghiero ricettivo
4) R = Residenza
5) A = Annessi all'agricoltura

In relazione alle destinazioni d'uso ammissibili, dovranno essere applicati i relativi standards di appartenenza secondo ~~i criteri stabiliti dall'articolo 25 della L.R. 61/85~~ dall'articolo 20 delle presenti norme.

Le aree per opere di urbanizzazione primaria, nella misura stabilita ~~dall'art. 25 della L.R. 61/85~~ dalle presenti norme, devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con atto di convenzione ~~di cui all'art. 63 della medesima legge regionale~~ o con atto d'obbligo unilaterale.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita ~~dall'art. 25 della L.R. 61/85~~ dalle presenti norme, devono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal ~~P.R.G.~~ P.I., o nell'ambito dell'intervento, in zona contigua o in altra zona ritenuta

idonea dal Comune.

Tali aree possono essere reperite nelle aree omogenee di tipo "F" già individuate dall'attuale ~~P.R.G.~~ P.I. a discrezione dell'Amministrazione Pubblica o essere richieste tramite il pagamento riconducibile alle seguenti condizioni: partecipazione tramite contributo, la cessione dell'area e la formula mista.

Tali aree devono essere cedute gratuitamente al Comune con lo stesso atto di convenzione ~~di cui all'art. 63 della L.R. 61/85,~~ o con atto d'obbligo e unilaterale.

Va in ogni caso stipulata una convenzione ~~come previsto dall'ultimo comma dell'art. 30 della L.R. 61/85,~~ nella quale deve essere stabilita la destinazione specifica a cui l'edificio o la singola parte vengono destinati, le indicazioni per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione ed i servizi tecnologici mancanti, ritenuti indispensabili dall'Amministrazione Comunale e da realizzarsi a totale carico delle Ditte interessate.

Tali destinazioni vengono individuate nella norma attuativa del BC considerato e, poste all'interno della scheda di progetto.

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le tipologie edilizie, i requisiti igienico sanitari e le norme del Regolamento Edilizio.

Premessa:

L'articolato successivo, prevede un comma pertinente "Attività Produttive site fuori Zona da Bloccare e/o da Trasferire" ed uno successivo per "Attività Commerciali".

Il primo si è reso necessario in quanto in alcuni fabbricati o parte di essi, non è stato possibile l'accesso, pur lasciando trasparire la possibilità di una potenziale presenza di attività produttiva; mentre il secondo comma per acconsentire nei piani di recupero e non, la possibilità di ammettere e/o trasferire attività riconducibili ad "esercizi di vicinato" di cui ~~l'art.7 del D.Lgs.114/98~~ all'art.3 L.R. n.50/2012.

Attività produttive site fuori zona da bloccare e/o da trasferire:

Le attività produttive esistenti poste all'interno dei BC vengono bloccate al fine di evitare espansioni di nuovi volumi in aggregazione ai fabbricati esistenti appartenenti al BC considerato.

Se le attività produttive necessitassero di nuove aree per la loro espansione, queste devono trovare soluzione nelle aree predisposte dal ~~P.R.G.~~ P.I., e quindi trasferite, evitando così di alterare il BC in oggetto.

Per le attività produttive "bloccate" sono ammissibili interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, escludendo ogni possibile ampliamento; devono essere dotate delle urbanizzazioni mancanti. Si precisa che non possono essere ammessi quegli impianti tecnologici che alterino il BC in esame sia all'interno che all'esterno dei fabbricati.

In merito alle modalità previste per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

E' fatto obbligo altresì il rispetto di tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

Le destinazioni delle superfici scoperte a culture o giardini non devono essere inferiori al 70%, mentre le destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati non devono essere maggiori del 30%.

Direzionale commerciale D/C

Sono ammesse solamente le attività riconducibili ~~all'art.7 del D.Lgs. n.114 del 31/3/1998~~ all'art.3 L.R. n.50/2012 relativamente agli esercizi di vicinato. Tale situazione potrà variare al nuovo assetto territoriale dettato dalla variante di cui agli indirizzi generali di programmazione commerciale ed urbanistica.

In merito alle modalità previste per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

E' fatto obbligo altresì il rispetto di tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

Alberghiero – Ricettivo AR e loro classificazioni (~~L.R.26/97~~ L.R. n.33/2002 e smi)

Sono ammesse tutte le strutture ricettive quali, alberghi, motel, villaggi-albergo, residence turistico alberghiero, riconducibili alla ~~L.R. 26 del 27/06/97~~ L.R. n.33/2002 e successive modifiche ed integrazioni.

Tali strutture avranno il vincolo di specifica destinazione d'uso al momento del rilascio del certificato di agibilità, secondo ~~l'art.20 della L.R. 26/97~~ L.R. n.33/2002; sino a quel momento mantengono la destinazione d'uso originaria.

In merito alle modalità previste per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

E' fatto obbligo altresì il rispetto di tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

Residenziale R

Oltre alla medesima sono ammesse attività ricettive extra alberghiere rivolte alla produzione di servizi per l'ospitalità, nella fattispecie: esercizi di affittacamere, case appartamenti per vacanze, ostelli per la gioventù, case per ferie, foresteria per turisti o per operatori stagionali, il tutto secondo le definizioni ~~dell'art.3~~ di cui alla ~~L.R.37 del 09/08/1988~~ L.R. n.33/2002 e successive modifiche ed integrazioni.

In merito alle modalità previste per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

E' fatto obbligo altresì il rispetto di tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

~~Annessi all'agricoltura~~ Costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo

Gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nell'ambito delle zone agricole, definite nella scheda di progetto dalla lettera A, vengono determinati secondo gli art.1-2-3-4-5 -6-7-8-9-10-11- delle presenti N.A.

Nelle suddette zone sono ammesse altresì tutte le attività rivolte all'agriturismo.

Gli imprenditori agricoli rimanendo nella conduzione principale dell'attività, possono svolgere in un rapporto di connessione rispetto all'attività svolta un esercizio di impresa rivolta all'agriturismo, utilizzando il fondo e i fabbricati rurali dell'azienda medesima.

E' ammissibile dare ospitalità stagionale, in spazi aperti alla sosta dei campeggiatori, somministrare consumazioni sul posto di pasti e bevande, costituiti prevalentemente da propri prodotti, organizzare attività ricreative culturali nell'ambito delle aziende e tutte le altre attività similari, purché queste non diventino principali rispetto alla tipologia dell'azienda agricola, il tutto secondo la disciplina dell'agriturismo di cui alla ~~L.S. 730 del 05/12/1985~~ vigente normativa in materia e successive modifiche e integrazioni.

Ogni altra forma turistica ricettiva esercitata in campagna con criteri difformi dalla ~~L.S. 730/85~~ vigente normativa in materia viene considerata turismo rurale ed è quindi inquadrata dalla ~~legge quadro n°217 del 17/5/1983~~ L.R. n.33/2002 e successive modifiche e integrazioni.

In merito alle modalità previste per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

E' fatto obbligo altresì il rispetto di tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

Art. 48.17 - EDIFICI ESISTENTI E NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO RUSTICO E ALL'AZIENDA AGRICOLA AD ESSO COLLEGATA

Le costruzioni esistenti in zona agricola che non risultano più funzionali alle esigenze dei fondi rustici e delle aziende ad essi collegati, oltre a quelle comprese nei nuclei di cui all'art. precedente, sono individuate con lettere sulle Tavole della Variante Parziale al P.R.G.

Fa parte degli elaborati progettuali della Variante Parziale al P.R.G. la schedatura relativa alle singole strutture non più funzionali, che stabilisce per esse, ai sensi del comma 2° dell'art.4 della Legge Reg. 24/85, il tipo di intervento e la o le nuove destinazioni d'uso ammesse.

Per le singole unità edilizie le relative aree di pertinenza, non potranno essere computate ai fini dell'edificabilità nelle sottozone agricole in cui ricadono, ancorché facenti parte della stessa proprietà del fondo rustico.

E' fatto obbligo redigere un rilievo dei fabbricati interessati da interventi edilizi al fine di controllarne i dati di superficie, volume, altezza, rapporto di copertura in relazione all'area pertinenziale.

Con riguardo a tali edifici il Piano si attua per intervento diretto mediante l'applicazione del tipo di intervento ammesso dalla relativa scheda, sempre esclusi ampliamenti se non in applicazione dell'art.4 della Legge Regionale 24/85 nei casi ove ricorra e minime sopraelevazioni per il recupero dei piani sottotetto .

Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse hanno valore prescrittivo.
Sono destinazioni ammesse:

- residenziali
- agrituristiche
- ristoro, ristoranti
- ricettive
- magazzini depositi
- attività commerciale e terziario legate alla residenza.

In relazione alle destinazioni d'uso ammissibili, dovranno essere applicati i relativi standards di appartenenza secondo i criteri stabiliti dall'articolo 25 della L.R. 61/85.

Le aree per opere di urbanizzazione primaria, nella misura stabilita dall'art. 25 della L.R. 61/85, devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con atto di convenzione di cui all'art. 63 della medesima legge regionale o con atto d'obbligo unilaterale.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dall'art. 25 della L.R. 61/85, devono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal P.R.G., o nell'ambito dell'intervento, in zona contigua o in altra zona ritenuta idonea dal Comune.

Tali aree devono essere cedute gratuitamente al comune con lo stesso atto di convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85, o con atto d'obbligo e unilaterale.

Va in ogni caso stipulata una convenzione come previsto dall'ultimo comma dell'art. 30 della L.R. 61/85, nella quale deve essere stabilita la destinazione specifica a cui l'edificio o la singola parte vengono destinati, le indicazioni per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione ed i servizi tecnologici mancanti, ritenuti indispensabili dall'amministrazione comunale e da realizzarsi a totale carico delle Ditte interessate.

Art. 48.18 - SCHEDE SPECIFICHE DI TIPO B

Le Tavole ~~di Variante Parziale al P.R.G.~~ del P.I. per ~~le Zone agricole~~ il territorio agricolo e i beni culturali (BC) indicano per ciascun bene culturale il numero di riferimento della **scheda B di analisi**.

La **scheda di analisi e di progetto** sono identificate e poste in relazione mediante l'individuazione del nome e relativa numerazione del BC considerato.

Alla norma attuativa è allegata la **scheda di progetto** indicante il tipo di intervento ammesso, la destinazione d'uso ammissibile, il GP e ulteriori norme puntuali sul bene culturale considerato.

Tutti gli indici stereometrici, che accompagnano le schede specifiche B d'analisi, appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede d'istruttoria e rilascio di Permessi di costruire.

Dovrà essere tenuto in considerazione l'effettivo volume esistente che emerge dal rilievo architettonico, da quello critico e da quello fotografico dello stato dei luoghi.

Art. 48.19 - RILIEVO CRITICO

Qualora dal rilievo critico *con specifica relazione* dovessero emergere elementi tali da far ritenere non giustificato, perché troppo vincolante, il grado di tutela prescritto nelle tavole ~~di Variante Parziale al P.R.G.~~ del P.I. e nelle schede *B* di riferimento, la proprietà e/o il professionista incaricato potrà richiedere che l'immobile possa essere considerato con un grado di protezione inferiore (es. da GP – 3 a GP – 4, ecc.). Fatta eccezione per i gradi 1 e 2 che sono comunque confermati.

Se dal rilievo critico dovessero emergere elementi importanti e qualificanti dal punto di vista storico e dei quali non era possibile prevedere l'esistenza, per il loro occultamento nel tempo, la proprietà e/o il Professionista incaricato dovranno comunicare tempestivamente alle Autorità competenti il ritrovamento ed adeguare l'intervento alla nuova situazione dei luoghi.

Art. 48.20 - UTILIZZO DEI SOTTOTETTI

L'utilizzo è normato dalla Legge Regionale n.12 del 6 aprile 1999.

Art. 48.21 - AUTORIMESSE E PARCHEGGI

Negli edifici ricadenti in tutte le zone E, BC e fabbricati non più funzionali al fondo, è ammesso il recupero degli ambienti e degli spazi di pertinenza degli edifici medesimi, siti al piano terra, per destinarli ad autorimessa.

Il consenso è rilasciato solo se l'edificio è soggetto al grado di protezione GP3 - Ristrutturazione parziale e per tutti quelli soggetti a gradi di protezione inferiori (GP – 4, GP ecc.)

L'accesso delle autovetture ai locali destinati ad autorimessa, qualora non esistano nelle facciate aperture già idonee allo scopo, e non in contrasto con le caratteristiche architettoniche degli edifici, dovrà essere realizzato su prospetti secondari e/o su le altre posizioni perimetrali dell'edificio.

Può essere concessa la deroga, con possibilità d'accesso sul prospetto principale, solo qualora sia dimostrata l'impossibilita' di realizzare accessi o passi carrai nei prospetti secondari, in questo caso le nuove aperture dovranno essere poste in modo da creare il minor contrasto possibile con l'insieme della facciata principale.

Tale deroga non è possibile per gli edifici la cui scheda urbanistica indichi un grado di protezione GP – 1 Restauro filologico e conservativo e/o un grado di protezione GP – 2 Restauro integrativo e propositivo.

Qualora la falda freatica ne consenta la realizzazione, la costruzione d'autorimesse sotterranee, nei cortili interni e in altri spazi liberi, è ammessa nella misura prevista dalle norme regionali vigenti.

Sulle aree scoperte il parcheggio è sempre ammesso, tuttavia deve essere compatibile con la conservazione delle alberature di pregio esistenti.

Se non è possibile arretrare gli accessi carrai dal filo strada, (sia dai cancelli sia dalle altre chiusure), dovranno essere realizzati sistemi d'apertura automatica.

Art. 48.22 - PIANI DI RECUPERO

Si rimanda alla scheda di progetto dei BC, dove è espressamente indicata l'applicazione del Piano di Recupero.

Il volume massimo ammesso per ogni singolo fabbricato appartenente al BC è indicato nella scheda di analisi: DATI STEREOMETRICI. Tali valori possono essere variati conseguentemente al Rilievo Critico.

L'altezza massima degli edifici se non indicata nella scheda di progetto coincide con quella rilevata nella scheda di analisi: DATI STEREOMETRICI. Tali valori possono essere variati conseguentemente al Rilievo Critico.

La definizione degli altri parametri d'intervento è demandata alle schede di progetto dei BC, fatti salvi gli eventuali gradi di protezione assegnati dalle schede stesse.

CAPITOLO V: GRADI DI PROTEZIONE

Art. 48.23 - GRADI DI PROTEZIONE

A tutti gli edifici ubicati nelle zone ~~oggetto di Variante~~ di P.I. sono stati assegnati, attraverso le schede urbanistiche B di analisi e di progetto uno dei seguenti gradi di protezione; a ciascuno corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicato:

Grado di protezione 1	**Restauro filologico e conservativo**
Grado di protezione 2	**Restauro integrativo e propositivo**
Grado di protezione 3	**Ristrutturazione parziale**
Grado di protezione 4	**Ristrutturazione globale senza demolizione**
Grado di protezione 5	**Demolizione senza ricostruzione**

Secondo il grado di protezione dell'edificio ogni intervento deve essere indirizzato:

a) alla conservazione dell'unita' formale originaria;

b) alla conservazione e valorizzazione dell'aspetto esterno;

c) al sostanziale rispetto tipologico;

d) alla conservazione delle tracce architettoniche - decorative, pittoriche e scultoree esistenti di pregio.

~~Sono sempre fatte salve le disposizioni delle L.S. n. 1089 del 01.06.1939, n. 1497 del 29.06.1939 e successive modifiche e/o integrazioni oggi modificata nel D.Lgs. 490/99~~ di cui al D.Lgs. n.42/2004 e smi.

Art. 48.23-1 - GRADO 1 - RESTAURO FILOLOGICO E CONSERVATIVO

Riguarda edifici, immobili e strutture murarie di pregio architettonico e tipologico, vincolati ~~dalla Sovrintendenza ai Monumenti - Belle Arti, e dalla Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici~~ ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 e smi, nonché catalogati dall'Istituto Regionale per le Ville Venete e quelli meglio individuati nelle schede di progetto.

Sono consenti tutti gli interventi che portano alla conservazione e al ripristino dei valori originali degli elementi architettonici, plastici e figurativi e che, anche se realizzati in epoche successive all'impianto originario, costituiscono un organico sviluppo del complesso.

Le ipotesi progettuali dovranno emergere dopo un attento studio dell'esistente, dei testi, delle iconografie, delle foto storiche, della bibliografia e dei caratteri storici - ambientali.

Tutti i volumi e gli elementi superfetativi, che non rivestono interesse o contrastano con la comprensione storica dell'edificio, dovranno essere eliminati.

Sono da considerare superfetazioni tutte le costruzioni a carattere precario o consolidate, aggiunte o indipendenti, rispetto all'edificio principale e che non risultano integrate compiutamente con il contesto architettonico generale.

E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e realizzare locali cucina anche con ventilazione forzata.

E' ammessa la possibilità' di eseguire limitate tramezzature, che dovranno essere, preferibilmente, in pannelli prefabbricati smontabili, tali interventi non possono creare alterazioni degli ambienti d'importanza storico - documentativa o architettonica.

Di tali manufatti interessa l'apparato architettonico interno ed esterno e si dovrà operare con i metodi del restauro scientifico.

E' ammesso l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti alle esigenze dell'uso.

Sono ammessi tutti gli atti che assicurano la funzionalità mediante un insieme di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali consentano una destinazione d'uso compatibile.

Gli interventi dovranno prevedere e rispettare:

- la conservazione ed il ripristino delle facciate, dei volumi, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo originari (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- la conservazione ed il ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale;
- i solai potranno essere sostituiti solo per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie;
- conservare e ripristinare i collegamenti originari;
- conservare e il ripristinare le aperture originarie su tutte le facciate, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali dei contorni;
- la conservazione ed il ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici eliminando le aperture di recente realizzazione, o in ogni modo portandole a forme e dimensione congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri,

scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

- la possibilità di utilizzare e rendere abitabili soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- la possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio e la sagoma planovolumetrica con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- la conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- la conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2.40, solo per rispettare lo stato di fatto, ed esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 5 Luglio 1975, o, successivamente a tale data, se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

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

1. le recinzioni murarie d'impianto storico e caratterizzanti l'originaria suddivisione fondiaria, anche se non sono più strettamente connesse all'organismo edilizio;

2. i brani di muratura e/o i singoli reperti che testimoniano le varie fasi dell'impianto urbano.

L'intervento di restauro interessa anche i manufatti, le opere, nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale per i quali si prevede la conservazione integrale e il restauro nel rispetto degli elementi originari; per la realizzazione degli interventi dovranno essere usati materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.

Sull'ammissibilità di nuove destinazioni d'uso si dovrà giudicare sia con riferimento alla tipologia, che non può essere alterata, sia con il riferimento dell'importanza e al significato degli edifici interessati; tali edifici non possono essere sviliti da usi di servizio quali magazzini e depositi, officine, autorimesse (con esclusione dei garage direttamente al servizio delle abitazioni), o da attività terziarie di bassa qualità.

E' fatto divieto esplicito di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Sono in ogni modo ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Sovrintendenza ai Monumenti e Belle arti.

Art. 48.23-2 - GRADO 2 - RESTAURO INTEGRATIVO E PROPOSITIVO

Riguarda l'intervento su edifici di notevole pregio architettonico, decorativo, di valore storico - ambientale e culturale, dei quali interessa conservare i valori morfologici e il tessuto urbano originario.

In tali manufatti è ammessa la possibilità di variare le destinazione d'uso originaria, operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Sono ammessi i seguenti interventi, purché finalizzati al recupero funzionale del manufatto, nel rispetto dei suoi elementi tipologici formali e delle caratteristiche storico - architettoniche:

- i collegamenti interni verticali e orizzontali possono essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili) e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro possono essere chiusi solo mediante finestrature in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa;
- è consentita l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto, senza però modificarne il profilo;
- è consentita la riorganizzazione distributiva in funzione di nuove destinazioni d'uso compatibili e la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio e quando il lotto su cui insiste permette un'organizzazione adeguata degli stessi;
- è consentito il rinnovo completo, con materiali dello stesso tipo di solai e coperture;
- è consentito l'allineamento o l'adeguamento in altezza;
- la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata degli accessi.

Dovranno essere rispettate anche le seguenti prescrizioni:

- i materiali con cui eseguire i lavori di restauro propositivo dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve;
- i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura del tetto e dei solai dovrà essere realizzata in legno, per i solai è ammesso l'irrigidimento con il metodo "Turrini" o similari;
- la struttura dei pilastri dovrà essere a vista e i pilastri non in cotto dovranno essere rivestiti con mattoni;
- devono essere conservate inalterate tutte le murature d'ambito, le quote delle linee di gronda e di colmo, tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni, tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno, la cornice di gronda, la zoccolatura, i marcapiani, le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso;
- è possibile creare dei soppalchi con strutture mobili, in legno o in ferro;
- è ammesso il recupero dei piani sottotetto alla funzione abitativa sempre ché siano soddisfatte le norme indicate dalla L.R. n.12/99.

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dalle schede di progetto, purché compatibili con l'impianto tipologico e il valore di rappresentatività dei singoli edifici; ciò significa che le caratteristiche del contenitore storico prevalgono sulle esigenze delle funzioni da immettere e sarà in ogni caso quest'ultima, perché variabile, a adeguarsi alle

strutture ed agli spazi recuperati, e non l'inverso.

Art. 48.23-3 - GRADO 3 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di cui interessa conservare la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne di quegli edifici di pregio storico ambientale ma in condizioni igieniche e/o statiche particolarmente gravi .

In funzione dei valori e dei caratteri degli edifici si distingue pertanto un tipo di ristrutturazione parziale che ammette gli interventi ove sono previsti:

- il consolidamento statico degli edifici mediante:
  - interventi di sottofondazione e sottomurazione;
  - il ripristino delle strutture verticali mediante lavoro di scuci e ricuci;
  - la sostituzione delle strutture orizzontali e della copertura sia con l'utilizzo di stessi materiali sia con l'uso di solai in latero-cemento anche con eventuale spostamento delle quote d'imposta in funzione dell'altezza dei locali.
- il risanamento dall'umidità anche con taglio delle murature e l'inserimento di guaina impermeabile;
- il cambio d'uso e la variazione della distribuzione interna dei locali secondo gli usi ammessi dalla presente normativa.

In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- si dovranno conservare e ripristinare, oltre all'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne non alterate in modo irrecuperabile, gli andamenti con le sporgenze dei tetti e l'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.), tale apparato dovrà essere mantenuto, anche se sarà' ammessa la possibilità di praticare fori, di dimensioni appropriate nelle murature cieche; nell'intervento dovranno essere adoperati materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio nel quale s'interviene. Per gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc., si debbono mantenere, se esistenti o ancora leggibili e identificabili, le aperture da pilastro a pilastro, con finestrature che rispettino la forma dell'apertura stessa.
- i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 40 cm. se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio e/o potranno essere irrigiditi con il metodo "Turrini" o simili; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;
- la conservazione e il ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate, tali opere dovranno mantenere la posizione, la forma, le dimensioni e i materiali di contorno, qualora legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- la conservazione e il ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici; se necessario dovranno essere eliminate quelle di più recente realizzazione o che dovranno in ogni modo essere portate a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc… nonché degli spazi scoperti pavimentati e quelli sistemati ad orto o giardino;

- è consentita la possibilità di aggregare unità abitative e si permette la possibilità' di demolizione, di spostamento e di costruzione di tramezzi;
- è consentita la possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata naturale;
- è consentita la possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti soddisfando le norme indicate dalla L.R. n.12/99;
- è consentita la possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano in modo sostanziale la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
- è consentita la conservazione e il ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie.
- le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- è fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze;
- è possibile creare soppalchi con struttura di legno e ferro.

Art. 48.23- 4 - GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE SENZA DEMOLIZIONE

Riguarda l'intervento su edifici di poco interesse storico - artistico ma di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne.

Gli interventi di ristrutturazione globale senza demolizione sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, diverso dal precedente.

L'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto della corte del BC di cui trattasi e non sarà' ammesso nessun aumento di volume.

L'intervento dovrà essere finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative del manufatto e dovranno essere considerati l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno mantenuti tutti gli elementi architettonici caratterizzanti ancora individuabili (archi, lesene, ecc…).

Non sono ammesse sostituzione di ante d'oscuro con tapparelle e la sostituzione di serramenti di legno con elementi di altro materiale.

E' fatto obbligo di ripristinare, se leggibili, gli elementi costruttivi e compositivi delle origini laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

- i muri esterni dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- i manti di copertura dovranno avere sporgenza, rispetto al filo del muro esterno, non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni in essere negli edifici, in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ecc., o non similare al coppo;
- le dimensioni delle aperture, da modificare o da realizzare ex novo e in particolare quelle delle finestre, dovranno relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici adiacenti;
- i serramenti e gli infissi esterni dovranno essere di norma di legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate, di preferenza verde scuro, marrone, ecc... Gli infissi di legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle;
- gli stipiti di porte e finestre dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm. 3.
- i davanzali dovranno essere realizzati in pietra veronese o in tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm. 3);
- non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione;
- è ammesso il recupero dei piani sottotetto alla funzione abitativa soddisfacendo le norme della L.R. n.12/99.

Art. 48.23-5 - GRADO 5 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Si applica agli edifici, o parte degli stessi di epoca recente, dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetriche è intollerabile dal punto di vista storico - ambientale e/o igienico-sanitario.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel piano o rilevabili e identificabili, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque ~~concessione~~ permesso relativo gli interventi nelle unità che le includono.

Nessun~~a concessione edilizia~~ permesso di costruire può essere rilasciato per tali unità e nemmeno l'autorizzazione alla manutenzione straordinaria.

La demolizione dovrà avvenire contestualmente ad altri interventi previsti sulla stessa proprietà o su semplice istanza di autorizzazione da parte dei proprietari.

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

Art. 48.24 - UNITA' MINIME D'INTERVENTO

Nelle schede di progetto dei BC le Unità Minima d'Intervento (U.M.I.) coincidono con la " numerazione fabbricati definita nella scheda B.

Ogni fabbricato appartenente al BC si configura come Unità Minima d'Intervento (U.M.I.), salvo diversa indicazione individuata nelle tavole di progetto e specificato nei Piani di Recupero delle presenti Norme d'attuazione e secondo le norme del Regolamento di attenzione ambientale.

Ogni fabbricato appartenente ai BC si configura come U.M.I.; deve considerarsi parte integrante dell'U.M.I. la proprietà privata di pertinenza ricadente nell'ambito considerato e pertanto è fatto obbligo alla realizzazione degli spazi scoperti di cui alla scheda progettuale.

Se una proprietà dispone di più fabbricati ricadente all'interno dell'ambito del BC e l'intervento edilizio venisse realizzato solamente su un fabbricato (U.M.I.), alla proprietà compete l'obbligo della sistemazione di un'area scoperta in proprietà proporzionale alla percentuale di cubatura su cui si prospetta l'intervento.

Art. 48.25 - OPERE INTERNE

Sono ammesse opere interne, come comunemente definite dalle norme urbanistiche, anche in singole unità immobiliari.

Le opere sono eseguibili con la presentazione di una Dichiarazione di Inizio Lavori da parte della Proprietà e di Professionisti abilitati.

Art. 48.26 - DEFINIZIONE PERIMETRO AMBITO BENE CULTURALE

La scheda di progetto relativa ai BC individua schematicamente il perimetro dell'ambito del bene culturale considerato, pertanto la corretta individuazione dello stesso dovrà ottemperare i criteri meglio esplicitati , nei commi che seguono.

Il perimetro dell'ambito del BC viene definito secondo i seguenti criteri:

a) seguendo i segni e le indicazioni morfologiche presenti sulla cartografia se espressamente individuati nella scheda;

b) proiettando una linea ad una distanza di 10 ml. dagli edifici considerati più esterni rispetto agli assi cardinali, individuati in posizione baricentrica all'interno dell'ambito (come riferimento cartesiano);

c) successiva intersezione delle linee di cui ai punti a) e b).

Ad integrazione di quanto riportato sopra, si precisa che negli ambiti dei Beni Culturali, individuati ~~nella Variante per le Zone Agricole~~ nel PI, possono prevedere modificazioni di perimetro e trasformazioni di zona nei limiti e con le modalità previste ~~dall'art.11 della L.R. 61/85 e/o successive modifiche ed integrazioni~~ dall'art.2 delle presenti norme.

Art. 48.27 - ~~REGOLAMENTO DI ATTENZIONE AMBIENTALE~~ PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

E' fatto obbligo rispettare le ~~norme individuate nel Regolamento di Attenzione Ambientale~~ direttive e prescrizioni del Prontuario, quale parte integrante delle presenti Norme di Attuazione.

Si rimanda, ove previsto, all'elaborato riportato nella Variante Urbanistica delle Zone Agricole del previgente PRG, questa adottata dal C.C. con delibera n.19 del 10.04.2003.

Finalità e ambito di applicazione del prontuario

Il Prontuario ha efficacia su tutto il territorio comunale e si applica sia nei nuovi interventi che in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché agli interventi ricadenti all'interno delle zone rurali e quelli riguardanti il sistema del verde con particolare riferimento agli ambiti di invariante paesaggistica e ambientale individuati dal P.A.T.I.

Il Prontuario raccoglie indicazioni e buone pratiche in relazione alla progettazione ed all'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi di trasformazione del territorio, nonché disciplina l'attuazione delle previsioni di conservazione e potenziamento del verde contenute negli strumenti di pianificazione comunale.

Il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale non ha carattere prescrittivo ma indicativo, ovvero costituisce un sussidio operativo di ausilio alla progettazione per gli operatori, finalizzato a stimolare un miglioramento della qualità architettonica e ambientale; costituisce, inoltre, un elemento utile di orientamento per l'Ufficio Tecnico Comunale nella fase istruttoria dei progetti.

Il Prontuario persegue l'obiettivo di indicare le modalità di intervento possibili per i progetti relativi al recupero dell'edificato esistente, ai nuovi interventi edilizi e agli spazi aperti nell'ottica della salvaguardia del territorio, nonché quello di guidare e coordinare e migliorare la qualità urbana in generale.

Il prontuario, in particolare, promuove la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio significativo esistente e la conservazione degli elementi tipologici, formali e costruttivi che caratterizzano la tradizione del costruire locale.

La serie di indirizzi, direttive e di sussidi operativi di ausilio alla progettazione architettonica sono finalizzati a prefigurare gli interventi ammessi rispettando i caratteri ambientali definiti dai segni ordinatori presenti sul territorio.

E' comunque consentito valutare di volta in volta e con parere favorevole degli organi competenti anche soluzioni diverse, nel rispetto degli obiettivi di qualità contenuti nello strumento urbanistico vigente.

Il presente prontuario sarà in fase di continua evoluzione e aggiornamento in riferimento, altresì, ai successivi Piani degli Interventi tematici in particolare per quanto riguarda il territorio aperto con la specifica trattazione delle zone agricole.

Art. 48.28 - NORME FINALI

Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio, sia per quanto attiene l'aspetto storico - ambientale, sia per l'aspetto statico, igienico e del suo interno.

Dovrà essere allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/100 e/o 1/50 per i BC, relativo alle piante, a tutti i prospetti e il numero delle sezioni dovrà essere adeguato per una comprensione corretta del progetto.

Per tutti i progetti si dovrà produrre un'idonea documentazione fotografica a colori, sia dell'edificio interessato che dell'intero ambito, al fine di meglio valutare le proposte progettuali.

La documentazione progettuale ricadente all'interno dei BC, dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto, e oltre alle piante, ai prospetti e alle sezioni, dovranno essere prodotti particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20, se necessari alla comprensione dell'intervento e/o richiesti dagli uffici competenti.

Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione sull'edificio su cui s'intende intervenire.

La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni d'ufficio.

Non sono rilasciabili concessioni od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree e le esistenti dovranno, gradualmente, essere interrate.

Per quanto non specificatamente compreso nelle presenti Norme si rimanda alle Norme di cui alla ~~L.R. 61/85~~ L.R. n.11/2004 e smi, alle Norme di Attuazione e del Regolamento Edilizio ~~del P.R.G. del Comune di Castagnaro approvato con DGRV in data 05.08.1988 con delibera n.5277~~.

In caso di contrasto tra elaborati grafici, prevalgono le previsioni dei grafici di maggior dettaglio.

Qualora il dettaglio si rilevi tra l'elaborato grafico e la Norma Attuativa, prevale la Norma Attuativa (contrasti prevalenti).

Nelle zone rurali non possono essere realizzate strutture a servizio di edifici posti in altre Zone Territoriali Omogenee.

ZONA "E" **Territorio agricolo**		
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	Vedi norme della relativa zona
Numero massimo dei piani	N.	2 (solo per le abitazioni)
Altezza massima dei fabbricati[iii]	ml.	7.50
Distanza minima dai confini	ml	5.00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10.00
Distacco minimo tra corpi dello stesso edificio	ml	10.00
Destinazione delle superficie scoperte		Agricoltura
Cavedi		Esclusi
Cortili chiusi		Esclusi

Nella costruzione degli allevamenti zootecnici dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

a) Allevamenti zootecnici a carattere famigliare e non intensivi:

- dai confini di proprietà mt 15.00
- dai fabbricati ad uso abitativo afferenti l'aggregato abitativo aziendale mt 15.00
- dai fabbricati ad uso abitativo non afferenti l'aggregato
- abitativo aziendale ml 30.00
- da altri fabbricati di proprietà ml 10.00
- da altri fabbricati non di proprietà ml 10.00
- dalle Z.T.O. A-B-C-F ml 80.00

b) Allevamenti zootecnici intensivi ed insediamenti produttivi.
Valgono le distanze previste dal D.G.R.V. 7949/89 e sue eventuali modifiche ed integrazioni.

c) Annessi rustici
- dai confini di proprietà ml 5.00
- dai fabbricati (comunque non inferiore all'altezza dei fabbricati) ml 10.00

La distanza delle costruzioni dalle strade ricadenti all'interno delle Zone Agricole ~~E/2 – E2/A – E3 – E/4~~ E, comprese all'interno del centro abitato, (di cui all'art. 4 del Dec. Leg.Vo n° 285/92), sia prevista di mt. 10.00 per le strade di Tipo E e di Tipo F e strade di Tipo Vicinali, al di fuori dei centri abitati la distanza delle costruzioni nelle Zone Agricole ~~E/2 – E2/A – E3 – E/4~~ E, per le strade di Tipo E e Tipo F e strade Tipo Vicinali, è prevista in mt. 20.00. Per le

[iii] Detta misura può essere derogata qualora venga dimostrata la necessità per esigenze di ciclo produttivo aziendale.

strade di maggiore importanza del Tipo A-B-C-D cosi come definite al D.P.R. n° 285/1992 e successive modificazioni si dovrà attenersi a quanto stabilito dallo stesso D.P.R. sia per quanto riguarda la distanza delle costruzioni ricadenti nelle zone agricole di cui sopra comprese all'interno e all'esterno del centro abitato, (di cui all'art. 4 del Dec. Leg.Vo n° 285/92).

Art. 49 - ZONA "F" ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE

~~La Variante Generale~~ Il P.I. individua in tutte le frazioni le aree da destinare a servizi pubblici e attrezzature urbane a servizio della popolazione residente, alle quali andranno ad aggiungersi quelle che saranno individuate dagli strumenti urbanistici attuativi e, se del caso, dai progetti per interventi diretti, secondo le definizioni e le quantità stabilite dagli articoli che seguono.

Tali zone sono distinte in quattro tipi:

zona F1: aree per l'istruzione (scuole materne, scuole elementari, scuole medie, scuole superiori);

zona F2: aree per attrezzature di interesse comune: religiose, sanitarie, sociali, assistenziali, culturali, ecc.;

zona F3: aree attrezzate a parco – gioco – sport: giardini e viali alberati, campi gioco per bambini e ragazzi, impianti sportivi, parco urbano;

zona F4: parcheggi pubblici.

Su ciascuna area individuata ~~i grafici della Variante~~ il P.I. stabilis~~cono~~e le rispettive attrezzature da insediare.

Art. 50 - Z.T.O. “F1” ISTRUZIONE

Il tipo di attrezzatura scolastica per ciascuna area individuata è precisata dalle Tavole ~~della Variante Generale al P.R.G.~~ del P.I. Variazioni alla destinazione specifica, ma sempre nell’ambito dell’edilizia scolastica, possono essere decise dal Consiglio Comunale sulla base di motivate ragioni.

Nelle aree destinate ad edilizia scolastica sono da rispettare, quanto all’edificazione, le Norme contenute nel Decreto Min. LL.PP. 18 Dicembre 1975, in attuazione dell’art. 9 della Legge 5 Agosto 1975 n.412, nonché i diritti di terzi confinanti.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia.

Sugli edifici scolastici esistenti sono sempre ammessi interventi di restauro, ristrutturazione e adeguamento. In caso di ampliamento o ricostruzione, valgono le Norme delle Leggi sopra citate.

Art. 51 - Z.T.O. “F2” ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

In tali aree sono ammesse:

- strutture religiose come Chiese, oratori, centri parrocchiali, ecc. compresa l’abitazione degli operatori, ricreatori e campi gioco;
- strutture sanitarie come ospedali, case di cura, cliniche specialistiche, centri poliambulatoriali, ambulatori medici, unità ed uffici socio sanitari, laboratori di analisi cliniche, servizi terapeutici e riabilitativi, comunità terapeutiche;
- strutture per servizi sociali e assistenziali come asili nido, scuole materne, sedi per la protezione civile, centri per l’assistenza alle categorie sociali più deboli, sale di riunione di libere Associazioni e rappresentanze della popolazione, strutture di accoglienza e assistenza per anziani e immigrati;
- strutture culturali come biblioteche e centri culturali, auditorium, teatri, sale o luoghi aperti per lo spettacolo, musei;
- strutture per isole ecologiche così individuato in cartografia.

L’individuazione specifica del tipo di attrezzatura prevista su ciascuna area viene stabilita dal Consiglio Comunale, senza che ciò comporti Variante al ~~P.R.G.~~ P.I. e sulla base di motivate ragioni di interesse collettivo purché rimangano tra quelle in generale previste.

Hanno titolo per l’edificazione su tali aree il Comune e le Istituzioni o Enti Pubblici per loro natura o statuto delegati alla realizzazione delle diverse categorie di opere previste. Anche i privati proprietari delle aree possono richiedere il Permesso a Costruire per realizzare le opere ammesse, che dovranno avere le caratteristiche previste dalla legislazione vigente per le varie categorie di impianti o di servizi di interesse pubblico.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto sulla base di una progettazione unitaria. Il Permesso è subordinato alla stipula di una Convenzione con il Comune, con la quale i richiedenti si impegnano, dandone idonee garanzie, non solo a realizzare o completare le opere di urbanizzazione eventualmente mancanti o carenti, ma anche a vincolare le opere, con atto registrato e trascritto, alla destinazione prevista per almeno dieci anni.

Salvo diverse disposizioni dipendenti da normative specifiche per i vari tipi di edilizia ammessa, gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:

Z.T.O. F2 **Attrezzature e servizi di** **Interesse comune**		
Sf = superficie fondiaria	mq	intera Zona o stralcio funzionale con progettazione unitaria
Sm = superficie minima di intervento per stralci	mq	Progettazione unitaria
If = indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	Progettazione unitaria
Volume massimo edificabile	mc	Sf x If
Q = rapporto max di copertura	mc/mq	40% di Sf
Piani abitabili max	n°	3
h = altezza massima	ml	10,50
Distanza minima dalle strade	ml	7,50
Distanza minima dai confini	ml	h/2 con min. 5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	h con minimo 10,00
Distanza minima tra corpi di fabbrica dello stesso edificio	ml	h con minimo 10,00
Autorimesse e parcheggio privato	mq	0,50/1 mq di sup. utile
Superficie scoperta a verde	mq/mq	60%
Superficie scoperta pavimentata	mq/mq	40%
Cavedi		ammessi
Autorimesse e accessori interrati		ammessi
autorimesse e accessori fuori terra		ammessi

NOTE:

1) Negli ambiti ricadenti entro l'area soggetta a servitù militare l'altezza massima dovrà rispettare le norme di cui al vincolo.

Art. 51.1 - Z.T.O. F2/13 (*) ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE – CENTRO SERVIZI

1) ~~La Variante Produttiva~~ Il P.I. individua le aree da destinare a servizi pubblici e attrezzature urbane rivolte all'ambito ed a servizio del settore produttivo, alle quali andranno ad aggiungersi quelle che saranno individuate dagli strumenti urbanistici attuativi e, se del caso, dai progetti per interventi diretti.

2) In tali aree sono ammesse strutture a supporto delle attività produttive e attrezzature di servizio a livello artigianale, industriale ed agroindustriale e loro attività commerciali connesse e le attività complementari alla produzione.

   Nello specifico servizi bancari, finanziari, assicurativi, professionali, laboratori di prova e di certificazione, servizi di ristorazione, strutture di accoglienza, uffici socio sanitari, sale civiche.

3) In tali aree sono comprese le aree destinate o destinate a grandi impianti tecnologici per trasporti nazionali e internazionali, come centri intermodali e le grandi aree di sosta attrezzata.

   Pertanto sono ammessi:

   - mostre permanenti;
   - aree attrezzate per la sosta di automezzi pesanti;
   - aree attrezzate per la sosta di automezzi leggeri, distinte dalle precedenti;
   - strutture di servizio per le aziende di trasporto, di spedizione e commerciali;
   - centro servizi con uffici di supporto alle aziende;
   - centro servizi logistici per il personale viaggiante;
   - impianti tecnologici;
   - stazioni di rifornimento;
   - aree attrezzate per spettacoli itineranti.

4) Possono essere inserite strutture e attrezzature appositamente individuate da parte dell'Amministrazione Comunale e non elencate nel comma precedente senza che ciò comporti Variante al ~~P.R.G.~~ P.I., purché di interesse collettivo e/o pubblico interesse.

5) Per la realizzazione delle strutture ed attrezzature di cui ai commi precedenti è fatto obbligo la predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo che, oltre ai contenuti di legge, fa riferimento alla viabilità esistente e prevista e alle condizioni dell'ambiente.

   Di preferenza sarà un Piano di Iniziativa Pubblica (P.P. o P.I.P.); in ogni caso il Comune dovrà avere un ruolo di coordinamento e di partecipazione diretta, fatti salvi gli oneri specifici, afferenti ~~alla Concessione Edilizia~~ al Permesso di costruire e fatto salvo ~~di~~ quanto previsto ~~dall'Art. 25 della L.R.61/85~~ dall'art.31 della L.R. n.11/2004 e smi, così come definiti al precedente art.20.

   La realizzazione di tali edifici compete all'Amministrazione Pubblica e agli Enti a ciò preposti istituzionalmente. E' ammesso l'intervento di organismi privati, previa sottoscrizione, registrazione e trascrizione di apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

   Le Norme Edilizie sono quelle fissate dalle Leggi Statali o Regionali per la costruzione di tali edifici.

6) L’altezza di tutte le strutture dovrà essere motivata e strettamente correlata alla tipologia specifica dell’intervento edilizio effettuato, sono ammesse strutture multipiano, a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra sia inferiore o uguale a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie del lotto.

ZONA "F2-*" - **ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE-CENTRO SERVIZI**		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc. mq.	1,5
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	---
Superficie minima del lotto	mq.	---
Superficie massima del lotto	mq.	---
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	30%
Numero massimo dei piani	n°	4
Altezza massima dei fabbricati	ml.	---
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza 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	mc. mq.	20%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mc. mq.	80%
Cavedi	---	Esclusi
Cortili chiusi	---	Esclusi

~~Si riporta integralmente la norma della Zona "F1" dal P.R.G. vigente, viene integrata con un comma dedicato alla realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti~~.

Art. 52 - Z.T.O. "F 3" AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO, SPORT

Nelle aree destinate a giardino pubblico è prescritta l'inedificabilità assoluta. Il terreno dovrà essere sistemato a tappeto erboso con piantumazione di arbusti ed alberi decorativi. E' sempre ammessa la collocazione di monumenti, fontane, panchine ed elementi di arredo.

Le aree destinate a campo giochi per bambini o ragazzi, sulle quali pure è prescritta l'inedificabilità, saranno fornite delle relative attrezzature, come scivoli, altalene, tubi, piste ecc. per i bambini; campetti da gioco, piste ciclabili e di pattinaggio ecc. per i ragazzi, comprese piste per l'educazione stradale. Vi potrà essere autorizzata l'installazione temporanea di chioschi per la distribuzione di prodotti adatti alla zona e in occasione di manifestazioni. Tali aree potranno essere recintate con siepi e anche con reti, queste ultime possibilmente coperte dal verde.

Nelle aree destinate a parco urbano, anch'esse inedificabili, il verde sarà reintegrato con essenze tipiche della zona e potranno essere ricavati vialetti pedonali, piste ciclabili, piazzole attrezzate, percorsi della salute ecc. E' ammessa l'installazione di piccoli chioschi in legno per la vendita di bibite, giornali, ecc…

Nelle aree dedicate agli impianti sportivi è ammessa la realizzazione di campi da gioco per la pratica degli sport, nonché la costruzione di piscine, palestre, palazzetti dello sport, campi da tennis e ogni altro edificio al servizio dello sport e del tempo libero. Anche per gli impianti sportivi scoperti sono ammessi spogliatoi e servizi igienici adeguati alle attrezzature. Per ogni centro sportivo è ammessa la costruzione di un centro di ritrovo e ristoro che potrà contenere anche un alloggio per il personale di custodia.

Sugli edifici esistenti nelle zone per impianti sportivi, già in linea con la destinazione di zona o per i quali sia previsto l'adeguamento alla zona, sono ammessi gli interventi di restauro e ristrutturazione, ampliamento e ricostruzione secondo le necessità. Sugli edifici adibiti ad uso diverso, sono ammessi solo gli interventi di manutenzione straordinaria, come definita ~~dall'art.31 lettera b) della Legge 457/78~~ dall'articolo 3 lettera b) del D.P.R. n.380 del 2001.

Tutti gli interventi ammessi devono formare oggetto di particolare studio che li renda elementi qualificanti nel contesto urbano e contemporaneamente curi anche la realizza ione dei parcheggi e dei collegamenti pedonali e ciclabili.

Data la particolare natura degli interventi edilizi in queste zone, non si danno indici di edificabilità, salvo per quanto riguarda le distanze delle costruzioni:

- da strade pubbliche, minimo ml. 5,00;
- da confini di zona, minimo ml. 5,00;
- da altri fabbricati esterni alla zona, minimo ml. 10,00.

Negli ambiti ricadenti entro l'area soggetta a servitù militare l'altezza massima dovrà rispettare le norme di cui al vincolo.

Art. 53 - Z.T.O. "F 4" PARCHEGGI PUBBLICI

Le aree per parcheggio pubblico sono destinate alla sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere, comprese le aree di manovra. In tali zone non sono ammesse costruzioni di alcun genere, salvo l'installazione a titolo temporaneo di eventuali guardiole, pompe di carburante e simili. In corrispondenza delle fermate dei mezzi pubblici della Provincia e dei Comune possono essere installate pensiline per il riparo delle persone.

L'utilizzazione delle aree a parcheggio, che non siano attrezzate e cedute al Comune negli ambiti dei piani attuativi, può avvenire per iniziativa pubblica o privata. Quando siano Enti o privati a chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione e utilizzazione dei parcheggi, ~~la concessione~~ il permesso di costruire deve essere regolata da apposita Convenzione debitamente registrata e trascritta che assicuri l'uso pubblico delle aree e controlli le eventuali tariffe.

Nella Zona Territoriale F4/20 vige una particolare norma di zona, la quale individua la realizzazione di una cubatura residenziale di 600 metri cubi per la guardiania del parcheggio stesso; a tal fine l'area specifica viene individuata con un particolare simbolo (*); è fatto obbligo che la realizzazione di detto volume venga effettuato al di fuori della fascia di rispetto cimiteriale.

Nella Zona Territoriale F4/22 è ammessa la realizzazione di un impianto di distribuzione di carburante ai sensi e nel rispetto delle normative vigenti in materia; impianto corredato da eventuali volumi accessori e di servizio.

Art. 54 - AREE A TUTELA SPECIALE - FASCE DI RISPETTO

Devono essere rispettati i vincoli e le prescrizioni del P.A.T.I. approvato, i quali prevalgono sull'intero apparato normativo del P.R.G./P.I.

Art. 54.1 - VINCOLI MONUMENTALI

Trattasi di zone vincolate ai sensi del ~~Decreto Legislativo 29 Ottobre 1999, n.490~~ D.Lgs. n.42/2004 e smi e relativi contesti.

In tali zone è vietata la costruzione di qualsiasi edificio.

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

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

Art. 54.2 - VINCOLO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO ~~EX D.LGS. 490/99, EX L. 431/85 E EX R.D. 368/04~~

Nelle zone sottoposte a vincolo ambientale paesaggistico conseguente al ~~Decreto Legislativo n.° 490/99 e alla Legge 431/85~~ D.Lgs. n.42/2004 e smi l'edificazione ammessa dalle Norme di zona dovrà essere particolarmente rispettosa dell'ambiente e attenta ai valori paesistici e alle preesistenze.

Il rilascio dei Permessi a costruire per intervento diretto è subordinato alla conferma del Decreto di Approvazione emesso dal Responsabile Area Tecnica, sentita la Commissione Edilizia integrata ~~come da L.R. 63/94~~, da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici di Verona. Lo stesso dicasi per gli strumenti urbanistici attuativi estesi ad ambiti compresi in tutto o in parte in dette zone.

A tutti i corsi d'acqua vincolati ai sensi ~~della Legge n.431/1985~~ del D.Lgs. n.42/2004 e smi indicati nelle tavole di Piano, coerentemente al PATI, si prescrive venga apposta una fascia di rispetto di interesse ambientale pari a 150 metri di profondità su entrambi i lati dalle sponde o dal piede degli argini, escludendo da tale vincolo soltanto le zone A e B e il centro edificato perimetrato a norma dell'art.18 della legge 22 Ottobre 1971, n.865.

Per tutti i corsi d'acqua sopraccitati per ragioni paesaggistiche e ambientali, va imposta anche una fascia di rispetto inedificabile di 50 ml. di profondità su entrambi i lati, al di fuori ~~dei nuclei rurali di cui all'art.10 LR 24/85~~ degli ambiti di edificazione diffusa, di cui al precedente articolo 38 bis.

Tutti i corsi d'acqua per ragioni strettamente idrauliche rimane vigente il vincolo idraulico consistente in una fascia inedificabile di 20 metri di profondità su entrambi i lati al di fuori della delimitazione del perimetro abitato (centro urbano), la cui distanza è ridotta a ml.10,00 tale vincolo risponde alle prescrizioni di cui al R.D. 8 Maggio 1904 n.368.

Le distanze di cui sopra si intendono misurate dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure dal ciglio d'acqua in mancanza di arginatura o comunque a partire dal limite dell'area demaniale, qualora più ampia.

Nella zona di tutela dei corsi d'acqua è consentita la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti di depurazione, nonché le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua.

Art. 54.3 - VINCOLO ARCHEOLOGICO

Trattasi di aree che per la presenza di antichi manufatti sono vincolate per la salvaguardia e la valorizzazione delle testimonianze storico - culturali esistenti.

Esse sono delimitate con apposito cartiglio nelle tavole di ~~P.R.G.~~ P.I. come prescritto dall'art. 27 del P.T.R.C. ed individuato dal PATI.

Sono ammessi scavi, tracciati di collegamento, opere di restauro conservativo, parziali ricostruzioni ed eventualmente costruzioni secondo le indicazioni delle competenti Soprintendenze, finalizzate comunque alla valorizzazione del bene culturale nel rispetto dell'ambiente.

Le superfici di tali aree concorrono alla determinazione delle volumetrie ammesse nelle zone agricole.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione ai sensi ~~dell'art.31 della Legge 457/78~~ dell'articolo 3 del D.P.R. n.380 del 2001.

Per ogni intervento edilizio e non, l'ambito sottoposto a tale vincolo di testimonianza storico – culturale, è sottoposto alla limitazione degli Enti di competenza e meglio individuati dalle Norme Attuative del P.T.R.C. all'art.27.

Art. 54.4 - FASCE E ZONE DI RISPETTO

Sono aree che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali e dei corsi d'acqua nonché zone di rispetto dei cimiteri, dei pozzi di approvvigionamento idrico e dei depuratori, ecc...

Si precisa che le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di eguale volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici, anche se inferiore alla superficie minima di Legge.

La destinazione d'uso del nuovo edificio dovrà essere la stessa di quello espropriato o demolito.

In tali zone l'edificabilità è regolata come segue:

Art. 54.5a) - VINCOLO PER IL RISPETTO CIMITERIALE

Sono zone destinate a cimiteri futuri od ampliamenti di cimiteri esistenti.

Nelle zone soggette a vincolo cimiteriale, di cui al Testo Unico delle Leggi Sanitarie 21.07.1934, n.1265 e successive modifiche ed integrazioni, sono ammessi solo chioschi per lapidei, arredi sacri, fiori, ecc…

E' ammessa anche l'installazione di impianti tecnologici per servizi pubblici o di pubblica utilità.

L'impianto dovrà essere installato ad una distanza non inferiore a mt.5,00 dalle strade comunali ed a mt.100 dal perimetro esterno dell'area vincolata.

Qualora possibile dal punto di vista tecnico gli impianti dovranno usufruire di un'unica struttura di sostegno.

La ditta installatrice deve obbligarsi con l'Amministrazione Comunale e senza alcun indennizzo allo spostamento dell'impianto installato nel caso di necessità derivante dall'ampliamento del cimitero.

L'Amministrazione Comunale potrà imporre una distanza minima dal limite dei fabbricati cimiteriali esistenti in previsione di futuri o previsti ampliamenti degli stessi.

Qualora il vincolo dovesse decadere, l'edificazione sarà soggetta alle norme relative alle zone territoriali omogenee in cui ricade l'area, quali zone agricole.

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

Art. 54.5b) - VINCOLO PER IL RISPETTO STRADALE

Per le fasce di rispetto delle strade valgono le disposizioni specifiche di cui al D.Lgs. n.285/1992, Nuovo Codice della Strada.

Trattasi di fasce di rispetto stradale nelle quali sono ammessi:

- ampliamenti di sedi stradali e controstrade;
- distributori di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica ed altri impianti di interesse collettivo;
- pensiline per il riparo delle persone alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;
- sostegni di linee elettriche, telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc...;
- recinzioni.

Tali zone concorrono alla determinazione dei volumi edificabili nelle zone adiacenti.

In ogni caso è fatto salvo il riferimento al D.L. 1 Aprile 1968 n.1404.

Qualora le distanze previste nelle Tavole di ~~P.R.G.~~ P.I., al di fuori delle zone urbane, non coincidano con quelle indicate nel Decreto di cui al comma precedente, va osservata la distanza maggiore.

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

a) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia di cui ~~all'art.31 L.S. 457/78~~ all'art.3 del D.P.R. n.380 del 2001 compreso il consolidamento strutturale;

b) dotazione di servizi igienici e coperture di scale esterne;

c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico–sanitaria vigente;

d) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico fino a complessivi 800 mc., nei limiti e nelle modalità di cui ~~all'art.4 commi 4 e 5 L.R. 24/85~~ alla L.R. n.11/2004 e smi. L'ampliamento può essere concesso solo se esso non sopravanza il fronte da cui ha origine il rispetto.

Gli ampliamenti di cui alle lettere b) e c) saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e nel rispetto delle disposizioni di cui alla normativa relativa alla zona rurale.

Art. 54.5c) - VINCOLO PER IL RISPETTO DEL DEPURATORE

Le zone di rispetto dei depuratori sono inedificabili e non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, eccetto per la zona agricola. Si applicano le normative vigenti in materia, di cui al D.Lgs. n.152/06 smi.

In attuazione della D.M. 04.02.1977, ove non è rispettata la larghezza di ml.100 della fascia stessa dovranno essere create opportune barriere di alberi o altri idonei accorgimenti specificati nel provvedimento citato.

Art. 54.5d) – VINCOLO PER IL RISPETTO FERROVIARIO

Su tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento de verde esistente, nonché la costruzione dei manufatti necessari per la sorveglianza e regolazione degli impianti ferroviari.

E' richiamato il D.P.R. n.753 dell'11/07/1980, per le nuove costruzioni.

Art. 54.5e) - VINCOLO PER IL RISPETTO DEI PUNTI DI PRELIEVO IDRICO

Le zone di rispetto dei punti di prelievo idrico, di cui al D.P.R. 24 Marzo 1988 n.236 e successivo D.Lgs 11 Maggio 1999 n.152, sono definite in funzione, della situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa idrica. La Variante Generale tutela le fonti di approvvigionamento idrico situate nelle zone urbane stabilendo opportune estensioni a verde pubblico non edificabile intorno ai punti di prelievo, e nei centri maggiori ne prevede lo spostamento.

Nelle zone edificabili adiacenti ai punti di prelievo, e per un raggio di ml. 200, è assolutamente vietata l'installazione di pozzi perdenti e fognature, anche solo per acque bianche provenienti da strade e piazze, che disperdano nel sottosuolo le acque fatto salvo l'art.21 del D.lgs. n.152 dell'11.05.1999. Opere di tale genere eventualmente esistenti devono essere eliminate mediante allacciamento alla rete fognaria comunale a semplice richiesta del Sindaco, che in caso di inerzia farà eseguire i lavori a cura del Comune rivalendosi per le spese sui singoli proprietari.

Entro lo stesso raggio di ml.200, ed ancor più entro un raggio di ml.200 intorno ai pozzi per prelievo di acque destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse posto all'interno dell'intero Territorio Comunale, sono vietate le seguenti attività:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- aperture di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui prodotti da sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento dei rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame.

Per le risorse idropotabili si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dal D.Lgs. n.152/06 e smi, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque.

Va, altresì, rispettato il RD n.1775 del 11/12/1933 e l'obbligo di nullaosta del Genio Civile, ai sensi della LR n.27 del 27/11/2003 (art.18).

Art. 54.5f) - VINCOLO FASCE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI

~~Ai fini di minimizzare il rischio dei danni alla salute derivante dall'esposizione ai campi elettromagnetici dati dalla presenza di elettrodotti in cavo aereo di tensione uguale o maggiore ai 132 Kv si istituisce il vincolo di inedificabilità per le aree ricadenti nelle fasce di rispetto individuate nella tabella sottostante e pertanto all'interno di queste non deve essere consentita la presenza di abitazioni o di altri luoghi e/o attività di abituale prolungata permanenza.~~

~~Per prolungata permanenza si intende un periodo superiore alle quattro ore giornaliere.~~

~~Il vincolo di inedificiabilità per le aree ricadenti nelle fasce di rispetto non sarà permanente, ma sarà correlato alla esistenza dell'elettrodotto, pertanto il vincolo verrà meno e si riespanderà l'originaria destinazione delle aree stesse.~~

~~Per quanto non previsto nel presente articolo, si rimanda alla normativa specifica, quale:~~

- ~~L.R: n.° 27 del 30.06.1993~~
- ~~L.R: n.° 48 del 22.10.1999~~
- ~~D.G.R. n.° 1526 dell'11.04.2000~~
- ~~D.G.R. n.° 3407 del 27.10.2000~~
- ~~E successive modifiche ed integrazioni.~~
- ~~Valori delle distanze minime~~

La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della Legge 36/2001, del DPCM 8 luglio 2003, e della legislazione nazionale e regionale di attuazione vigente.

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di P.I., relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

Tabella – valori delle distanze di rispetto (in metri)

Kv	Terna singola	Doppia terna non ottimizzata	Doppia terna Ottimizzata
380	100	150	70
220	70	80	40
132	50	70	40

380 Kv	380 Kv
Franco minimo (m)	Distanza di rispetto (m)
F=o<25	45
25<F<o=35	35
35<F<o=40	25
F>40	15

220 Kv	220 Kv
Franco minimo (m)	Distanza di rispetto (m)
F=o<15	30
15<F<o=20	25
20<F<o=25	20
F>25	15

132 Kv	132 Kv
Franco minimo (m)	Distanza di rispetto (m)
F=o<15	25
15<F<o=20	20
20<Fo=25	15
F>25	10

Rimangono in vigore le distanze di rispetto dal conduttore più vicino previste dal D.P.C.M. 23.04.92 che sono fissate, per gli edifici adibiti ad abitazione o altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati, in 10 – 18 – 28 mt. Rispettivamente per le linee a 132 – 220 – 380 Kv.

Art. 54.5g) - VINCOLO FASCE DI RISPETTO DAI METANODOTTI

Le fasce di rispetto lungo i metanodotti, oltre che essere inedificabili, dovranno avere una sezione utile in funzione della tipologia della condotta dalla pressione di esercizio espresso in “bar” e pertanto si dovrà rispettare il D.M. 24.11.1984 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 55 - NORME RELATIVE AGLI IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE PER TELEFONIA MOBILE

Gli impianti, nella loro progettazione, manutenzione ed esercizio sono soggetti al rispetto ~~oltre che~~ delle disposizioni generali in materia e alle direttive e prescrizioni richiamate all'articolo 33 del P.A.T.I. ~~delle seguenti disposizioni specifiche:~~

- ~~Legge 5 Marzo 1990 n.46 e relativo Regolamento di Applicazione (447/91);~~
- ~~Legge 547/55;~~
- ~~Legge 626/94;~~
- ~~D.M. 23 Maggio 1992 n.314;~~
- ~~Legge 818/84;~~
- ~~CEI 24.1;~~
- ~~CEI 64.x;~~
- ~~CEI 84.x;~~
- ~~D.M. 10 Settembre 1998 n.381 e successive modifiche ed integrazioni.~~

Per ogni altra normativa di dettaglio circa il numero degli impianti, si rinvia agli articoli del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 56 - VERDE PRIVATO

Trattasi di aree da mantenere inedificate con parchi, giardini in genere e di quelli di particolare pregio o di colture di cui interessa la conservazione o adiacenti a Beni Culturali e Storici.

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

Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale precostituita.

Gli aumenti di volume di fabbricati già esistenti sono ammessi esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici nella misura del 10% della volumetria esistente con un massimo di 30 mc. per una sola volta e solo qualora non si tratti di fabbricati vincolati e/o di pregio architettonico e paesaggistico.

Art. 57 - PISTA CICLABILE

Trattasi di strada o parte di nastro stradale riservata al traffico ciclistico per la cui realizzazione dovranno essere rispettate le norme del D.G.R. n.8018 del 27 Dicembre 1991.

E' ammesso il transito motorizzato ai soli residenti e ai veicoli delle autorità di Pubblica Sicurezza (Vigili Urbani, Vigili del Fuoco, Polizia, Carabinieri, ecc…).

Art. 58 - RETE ECOLOGICA

La rete ecologica è l'insieme di ambiti territoriali dotati di elevata naturalità, che sono spontaneamente in connessione fra loro, garantendo la continuità degli habitat e compiendo la loro attività funzionale che favorisce la presenza di specie animali e vegetali sul territorio e quindi la qualità ecologica dello stesso.

Il P.I., in attuazione al P.A.T.I. prevede all'interno del territorio prevalentemente agricolo ambiti della rete ecologica dove intraprendere progetti di ricostruzione dei corridoi ecologici attraverso interventi puntuali di progettazione ambientale e di connessione secondo le indicazioni progettuali individuati nella tavola 4.

Costituiscono elementi fondanti della rete ecologica strutture lineari e continue del paesaggio di varie forme e dimensioni, che si identificano in filari alberati continui e corsi d'acqua con vegetazione ripariale.

In attuazione delle indicazioni strategiche del P.A.T.I. in tali ambiti il P.I. promuove:

- la tutela dell'ambiente per identificare le condizioni di modalità d'uso, azioni ed interventi per riconoscere e comunicare la consistenza qualitativa e quantitativa del patrimonio territoriale;
- progetti di ricostruzione della rete ecologica attraverso interventi puntuali di progettazione ambientale, che potrebbe svilupparsi in un ottica intercomunale di costituzione di una rete di luoghi di eccellenza ambientale;
- la valorizzazione della vocazione agricola e delle relative specificità;
- la valorizzazione del sistema delle acque e del sistema idraulico connotante il paesaggio;
- la garanzia per gli imprenditori agricoli delle possibilità di sviluppare l'attività produttiva primaria con tutte le attrezzature necessarie e disciplinare le modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi;
- la promozione di attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare promuovere e tutelare forme di agricoltura di qualità, biologica, le colture, i prodotti tipici;
- l'impiego di nuove forme di gestione sostenibili del territorio (ricettività diffusa, servizi e strutture qualificanti integrate, impianti per la produzione energetica di fonti rinnovabili, etc…).

Prescrizioni e Vincoli

In tali ambiti il PI:

- incentiva la compattazione ed unitarietà del sistema edificato ai fini della riduzione delle dispersione insediativa e pertanto prevede la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti.
- nella progettazione del sistema del verde urbano e para urbano a ridosso dei sistemi insediativi esistenti e/o di progetto si dovranno privilegiare azioni di collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area, mediante opportuna progettazione che lo leghi ai corridoi ecologici, ai varchi, agli spazi aperti, alle aree agricole periurbane e ai "serbatoi di naturalità" (aree boscate, isole di naturalità…)

In tali ambiti il PI prevede:

- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la creazione, di connessioni ecologiche mediante il potenziamento dell'attuale rete e fasce verdi;
- di evitare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi;
- di riconoscere l'uso delle aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
- di evitare la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- l'integrazione delle aree arboreo-arbustive esistenti con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi e cercando preferibilmente di ricostituire la continuità delle masse arboree esistenti.

In tali ambiti il PI:

- pone la massima tutela agli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari che vanno conservati.
- pone la massima tutela agli elementi di biodiversità che vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.
- non consente interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.
- non consente la rimozione, distruzione, e il danneggiamento o modificazione in modo essenziale delle siepi (parte aerea e parte epigea). Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.).

È obbligatorio la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, anche in siti diversi, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione tipica. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.

Art. 59 - NORME TRANSITORIE

Devono essere rispettati i vincoli e le prescrizioni del P.A.T.I. approvato, i quali prevalgono sull'intero apparato normativo del P.I.

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al P.I. i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

Il P.I. trova applicazione su tutto il territorio comunale, secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni degli elaborati di progetto, compatibilmente al P.A.T.I. approvato.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali.

L'approvazione del P.I. e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

Art. 60 - NORME DI SALVAGUARDIA

Dalla data dell'adozione del P.I. e fino all' entrata in vigore dello stesso, si applicano le misure di salvaguardia di cui al comma 3 dell'art. 12 del DPR 380/2001 e dell'art.29 della L.R. n.11/2004.