



Comune di Castagnaro  
Regione del Veneto  
Provincia di Verona

---

# P.I.

Piano degli Interventi | 2014/19 – var.03  
Art. 17 LR n°11/2004

**elaborato P04**  
adozione - DCC. 27 del 28.07.2020  
approvazione - DCC. 35 del 28.09.2020

Ottobre 2020

---

**Norme Tecniche Operative - NTO**

**Progettisti:**  
GianLuca Trolese - urbanista

**Sistema Informativo:**  
Gianluca Gallato - urbanista

**Indagini Agronomiche:**  
Gianluca Volpin - dott.forestale





## NORME TECNICHE OPERATIVE

Elaborato P-04

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....	7
Articolo 1 Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi .....	7
Articolo 2 Attuazione del PI.....	7
Articolo 2 bis Disposizioni di gestione - perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione .....	9
Articolo 2 ter Verifica dello stato di attuazione del PI.....	10
Articolo 3 Piano particolareggiato PP. ....	11
Articolo 4 Contenuto del PP. ....	11
Articolo 5 Piani di recupero - generalità .....	12
Articolo 6 Piani di recupero - formazione .....	12
Articolo 7 Piani di recupero - attuazione.....	12
Articolo 8 Piani di recupero - contenuto.....	13
Articolo 9 Piano di recupero .....	13
Articolo 10 Piani di lottizzazione - generalità .....	14
Articolo 11 Piani di lottizzazione - contenuto.....	15
Articolo 12 Piani di lottizzazione - documentazione.....	15
Articolo 13 Oneri derivanti dalla lottizzazione.....	17
Articolo 14 Comparto .....	17
Articolo 15 Convenzione .....	17
Articolo 16 Permesso a lottizzare .....	17
Articolo 16 bis Permesso di costruire convenzionato – art. 28bis DPR. 380/2001 .....	18
Articolo 17 Parcheggi - campo gioco e verde pubblico .....	18
Articolo 18 Indice di edificabilità fondiaria .....	19
Articolo 19 Indice di edificabilità territoriale.....	20
Articolo 20 Opere di urbanizzazione, destinazioni d'uso, fabbisogno di standard.....	20
Articolo 21 Superficie coperta .....	24
Articolo 22 Rapporto massimo di copertura.....	24
Articolo 23 Altezze dei fabbricati e numero di piani .....	24
Articolo 24 Volumi .....	25
Articolo 25 Compensazione dei volumi .....	26
Articolo 26 Distanze da confini, da fabbricati e tra corpi di fabbrica.....	26
Articolo 27 Disposizioni varie relative all'edificabilità .....	27
Articolo 28 Edificazione lungo strade e zone di tutela.....	28
Articolo 29 Rispetto della vegetazione e sistemazione aree scoperte .....	28



Articolo 30	Norme per lo smaltimento delle acque bianche e nere .....	29
Articolo 31	Autorizzazione e lottizzare, e titoli abilitativi rilasciati in data anteriore alla entrata in vigore delle presenti norme .....	29
Articolo 32	Poteri in deroga.....	29
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DEL SUOLO.....</b>		<b>30</b>
Articolo 33	Zone territoriali omogenee.....	30
Articolo 34	Zone residenziali .....	30
Articolo 35	Centro storico.....	31
Art. 35 bis	Perimetro di zona di degrado soggetta a piano attuativo .....	39
Articolo 36	Zona “B” completamento edilizio.....	40
Articolo 37	Zona “B” piano di zona PEEP .....	41
Articolo 38	Zona “C1” completamento edilizio.....	42
Art. 38 bis	Zona “C1/S” edificazione diffusa.....	43
Articolo 39	Zona “C2” espansione residenziale .....	46
Articolo 40	Zona “D1” produttive industriali e artigianali di completamento.....	48
Articolo 41	Zona “D2” produttive industriali e artigianali di espansione.....	49
Articolo 42	Zona “D3” commerciale di completamento.....	54
Articolo 43	Zona “D4/C” agroindustriale di completamento .....	56
Articolo 44	Zona “D4/E” agroindustriale di espansione .....	57
Articolo 45	Attività site fuori zona.....	61
Articolo 46	Attività produttive da bloccare e/o trasferire .....	64
Articolo 47	Definizioni delle schedature - attività produttive in zona impropria .....	64
<b>TITOLO III – IL TERRITORIO AGRICOLO.....</b>		<b>67</b>
<b>CAPO 1 – REGOLE DI GESTIONE .....</b>		<b>67</b>
Articolo 48	Zona “E” - territorio agricolo .....	67
Articolo 48.1	Contenuti zona agricola.....	67
Articolo 48.2	Definizioni zona agricola.....	67
Articolo 48.3	Fabbricati esistenti in zona agricola .....	68
Articolo 48.4	Costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo e fabbricati ad uso allevamento intensivo.....	68
Articolo 48.5	Fabbricati esistenti ad uso allevamenti .....	69
Articolo 48.6	Nuova edificazione in zona agricola.....	69
Articolo 48.7	Costruzioni agricole non più funzionali alle esigenze del fondo.....	70
Articolo 48.8	Allevamenti zootecnici non intensivi .....	72
Articolo 48.9	Allevamenti zootecnici intensivi.....	73
Articolo 48.10	Strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici .....	74
Articolo 48.11	Serre e manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo .....	75
Articolo 48.12	Edificabilità di piscine.....	77
Articolo 48.13	Attività agrituristica .....	77



Articolo 49	ZTO "E": nuclei rurali e beni culturali con valore storico – ambientale (art. 40 LR. 11/2004) .....	77
Articolo 49.1	Schede specifiche di tipo B .....	80
Articolo 49.2	Rilievo critico .....	80
Articolo 49.3	Utilizzo dei sottotetti .....	81
Articolo 49.4	Autorimesse e parcheggi .....	81
Articolo 49.5	Piani di recupero .....	81
<b>CAPO 2 – GLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E CULTURALE.....</b>		<b>83</b>
Articolo 50	Gradi di protezione.....	83
Articolo 50.1	Grado 1 - restauro filologico e conservativo.....	83
Articolo 50.2	Grado 2 - Restauro Integrativo E Propositivo .....	85
Articolo 50.3	Grado 3 - Ristrutturazione parziale.....	86
Articolo 50.4	Grado 4 - Ristrutturazione globale senza demolizione .....	88
Articolo 50.5	Grado 5 - Demolizione senza ricostruzione.....	89
Articolo 50.6	Unità minime d'intervento .....	89
Articolo 50.7	Opere interne.....	89
Articolo 50.8	Definizione perimetro ambito bene culturale .....	89
Articolo 50.9	Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.....	90
Articolo 50.10	Norme finali.....	91
<b>TITOLO IV – DISPOSIZIONI SPECIFICHE .....</b>		<b>92</b>
<b>CAPO 1 – LE AREE PER SERVIZI .....</b>		<b>92</b>
Articolo 51	Zona "F" attrezzature pubbliche di pubblico interesse.....	92
Articolo 52	ZTO "F1" - istruzione .....	92
Articolo 53	ZTO "F2" - attrezzature di interesse comune .....	92
Articolo 53.1	ZTO F2/13 (*) - zone per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse per attività produttive – centro servizi .....	94
Articolo 54	ZTO "F3" - aree attrezzate a parco, giochi, sport .....	95
Articolo 55	ZTO "F4" - parcheggi pubblici .....	96
<b>CAPO 2 – VINCOLI E TUTELE .....</b>		<b>97</b>
Articolo 56	Aree a tutela speciale – Fasce di rispetto .....	97
Articolo 56.1	Vincoli monumentali .....	97
Articolo 56.2	Vincolo ambientale e paesaggistico .....	97
Articolo 56.3	Vincolo archeologico .....	98
Articolo 56.4	Fasce e zone di rispetto .....	98
Articolo 56.5 a)	Vincolo per il rispetto cimiteriale .....	98
Articolo 56.5 b)	Vincolo per il rispetto stradale .....	99
Articolo 56.5 c)	Vincolo per il rispetto del depuratore .....	100
Articolo 56.5 d)	Vincolo per il rispetto ferroviario .....	100
Articolo 56.5 e)	Vincolo per il rispetto dei punti di prelievo idrico.....	100
Articolo 56.5 f)	Vincolo fasce di rispetto dagli elettrodotti .....	100



Articolo 56.5 g)	Vincolo fasce di rispetto dai metanodotti.....	101
Articolo 57	Norme relative agli impianti di telecomunicazione per telefonia mobile.....	101
Articolo 58	Verde privato.....	101
Articolo 59	Viabilità, la rete ciclo-pedonale e i servizi connessi.....	101
Articolo 60	Rete ecologica.....	102
<b>CAPO 3 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....</b>		<b>104</b>
Articolo 61	Ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse.....	104
Articolo 62	Norme transitorie.....	105
Articolo 63	Norme di salvaguardia.....	105
Articolo 64	Disposizioni transitorie.....	105



## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1 Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi

1. Il PI è redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore.
2. Gli elaborati di progetto, ai sensi dell'articolo 17 della LR. 11/2004, sono:
  - Elaborato P01 - Disciplina del Suolo / intero territorio A e B – scala 1:5.000;
  - Elaborato P01/A - Delimitazione del centro urbano e delle aree degradate / intero territorio A e B - scala 1:5.000;
  - Elaborato P02 - Disciplina del Suolo / zone significative “Capoluogo” e “Menà” - scala 1:2.000;
  - Elaborato P03 - Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU / intero territorio A e B - scala 1:5.000;
  - Elaborato P04 - Norme Tecniche Operative;
    - elaborati grafico normativi alle norme tecniche operative – Attività produttive fuori zona (allegato A);
    - elaborati grafico normativi alle norme tecniche operative – nuclei rurali / beni culturali (allegato B);
    - elaborati grafico normativi alle norme tecniche operative – costruzioni esistenti non più funzionali (allegato C);
  - Elaborato P05 - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
  - Elaborato P06 - Relazione Programmatica;
  - Elaborato P07 - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED);
  - Elaborato P08 - Elaborati conoscitivi informatici: banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati sopraccitati.
  - Elaborato P09 - Valutazione di compatibilità idraulica;
  - Elaborato P10: valutazione di incidenza ambientale V.Inc.A;
  - Regolamento Edilizio;

Il PI, coerentemente con la CdS del 02/11/2009 di approvazione del PATI, è dotato di uno studio agronomico ad integrazione del PATI.
3. 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 PI.
4. 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 modificano sostanzialmente il tracciato previsto.

### Articolo 2 Attuazione del PI

1. Il PI si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati.
2. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica e privata.
3. Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del PI 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 dalla LR. 11/2004 e smi.

4. 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 PI (purché nei limiti del PAT) 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 PI e senza riduzione delle superfici per servizi; nel caso di PUA 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 PI.
5. Sono indicati in grafia del PI 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.
6. Gli strumenti attuativi del PI, previsti dalla vigente legislazione richiamata dall'art. 19 della LR.11/2004, sono:
  - a) i Piani di Iniziativa Pubblica comprendenti:
    - il Piano Particolareggiato (PP.);
    - il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) ai sensi della L.167/1962 e successive modificazioni;
    - il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) ai sensi dell'art.27 della L. 865/1971;
    - il Piano di Recupero di Iniziativa pubblica previsto dall'art.28 della L. 457/1978 (P.R.i.pu.);
    - il Piano di Lottizzazione di iniziativa Pubblica (Lottizzazione d'Ufficio) (P. di L.i.pu.);
  - b) i Piani di Iniziativa Privata comprendenti:
    - il Piano di Lottizzazione (P. di L.);
    - il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).
  - c) sono, inoltre, contemplati:
    - il piano ambientale di cui all'art. 27 della LR. 40/1984 e successive modificazioni;
    - il programma integrato di cui all'articolo 16 della L.179/1992 e successive modificazioni.

E' fatto salvo quanto previsto dalla LR.11/2004 e smi.





## Articolo 2 bis Disposizioni di gestione - perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione

1. 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.
2. Secondo i principi perequativi, quando la trasformazione urbanistica/edilizia ammessa dal PI determina un plusvalore rispetto alla previgente disciplina del PI, i beneficiari dell'incremento di valore dei propri beni sono chiamati a dividerne 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.
3. 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.
4. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie riconosciuta agli aventi titolo finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, individuati nell'ambito del PAT e del art. 36 co. 3 LR. 11/2004, ovvero a seguito della compensazione urbanistica. Il PI individua le opere incongrue e gli elementi di degrado corrispondenti ad ambiti destinati a determinare una nuova organizzazione come previsto dall'art. 68 del PAT.

Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.
5. Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare. La quantità di crediti edilizi espressa in m<sup>3</sup> o in m<sup>2</sup> corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, nell'esistente stato di fatto e di diritto tenuto conto dei costi necessari per raggiungere le finalità di cui al precedente co 4) e dell'eventuale cessione gratuita al Comune delle aree riqualificate, e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito (€/m<sup>2</sup> - €/m<sup>2</sup> edificabile) con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori determinato attraverso puntuali perizie di stima debitamente asseverate. Il valore del volume oggetto di credito edilizio potrà essere incrementato nella misura massima del 20%, ove vengano riconosciute specifiche condizioni di aggravio e/o urgenza, per incentivare l'attuazione degli interventi cui al precedente co 4), previa delibera di Giunta Comunale.



6. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:
  - a) nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
  - b) in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
  - c) ambiti specifici preposti per l'accoglimento di crediti edilizi e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi cui precedente co.4 o riserve quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo o obbligatorio, del credito edilizio;
  - d) le aree, anche non contigue, assoggettate al preventivo accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della LR. 11/2004.
7. I crediti, qualora presenti, sono rubricati nell'elaborato P07 "registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)".

#### Articolo 2 ter Verifica dello stato di attuazione del PI

8. Il PI 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).
9. 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.
10. 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 PATI, del PI 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 PATI, in relazione alle previsioni del PI 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'art. 1 delle presenti norme;
  - verifica l'utilizzo della superficie massima di SAT (superficie agricola trasformabile) ammessa dal PATI, predisponendo un apposito registro con contenuti tabellari e/o grafici di supporto.



### Articolo 3 Piano particolareggiato PP.

1. Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee.
2. Il Comune provvede alla formazione dei PP. ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche.
3. Il PP. 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.
4. L'Amministrazione Comunale può sospendere ogni provvedimento sulle domande di lottizzazione e di Permesso a Costruire quando dichiara, entro 60 gg. dalla data di presentazione delle domande, di voler procedere all'adozione di un PP. per la zona interessata.
5. Detto Piano dovrà essere adottato nei termini previsti dalla vigente legislazione dalla data di dichiarazione di cui sopra.
6. Trascorso tale termine le domande dovranno avere regolare corso.

### Articolo 4 Contenuto del PP.

1. Il Piano Particolareggiato è formato da:
  - a) 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:
    - il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;
    - le costruzioni ed i manufatti di qualunque genere esistenti;
    - il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
    - la viabilità con la relativa toponomastica;
    - le aree vincolate ai sensi del DLgs.42/2004 e smi, e quelle che abbiano valore di Bene Ambientale e Architettonico, anche se non vincolate;
    - altri eventuali vincoli.
  - b) una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali;
  - c) una cartografia di progetto in scala 1:200 o 1:500 riproducendo il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:
    - le indicazioni del Piano Urbanistico Generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;
    - la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
    - la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
    - 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;
    - le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal PI, qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;
    - l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;



- le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;
  - il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;
  - le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici;
- d) un elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo Estratto di Mappa;
- e) 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;
- f) 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.

#### **Articolo 5 Piani di recupero - generalità**

1. I Piani di Recupero previsti dall'art.28 della L. 457/1978, 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.
2. 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.

#### **Articolo 6 Piani di recupero - formazione**

1. 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.

#### **Articolo 7 Piani di recupero - attuazione**

1. 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'ATER, 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 L. 457/1978.



## Articolo 8 Piani di recupero - contenuto

1. Il Piano di Recupero è un Piano Attuativo assimilabile per aspetti e contenuti ad un PP, pertanto il suo contenuto è quello indicato all' al precedente art.4 e dovrà avere i seguenti elaborati tecnici:
  - a) stralcio della tavola di azionamento del PI da cui risultino le zone degradate cui il PR 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 DM. 1444/1968;
  - 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 PR, integrative ove necessario di quelle del PI, 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.
2. Nel caso con il PR. si intenda procedere a ristrutturazioni urbanistiche occorre integrare la documentazione precedente con i seguenti elaborati tecnici.
  - a) stato di fatto urbanistico, in scala 1:500, dal quale risulti la viabilità attuale, l'ubicazione ed il dimensionamento delle aree destinate a standard urbanistici primari;
  - b) 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 PI, qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;
  - c) relazione sommaria della spesa necessaria per il riassetto urbanistico.
3. I Piani di Recupero dovranno in ogni caso essere corredati da un'indagine conoscitiva preliminare per garantire che il Piano stesso non contrasti con il valore di bene architettonico, ambientale e culturale della zona interessata, e da tutti gli elaborati necessari, in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti al precedente art. 4.
4. Sono fatti salvi i contenuti di cui all'art.19 della LR.11/2004 e smi.

## Articolo 9 Piano di recupero

1. I Piani di Recupero, di iniziativa pubblica o privata, sono approvati con le modalità previste dall'art.20 e seguenti della LR. 11/2004 e smi.



2. Il Piano di Recupero ha efficacia dopo che la deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale vengono decise le opposizioni presentate al Piano, ha ottenuto il visto di legittimità di cui all'art. 59 della L.62/1953.
3. Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun Piano di Recupero, entro tre anni dall'individuazione delle zone degradate, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dall'individuazione stessa, decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi che non contrastino con le previsioni del PI, nel rispetto della vigente normativa.
4. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia, che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali. Gli interventi di cui sopra sono definiti dall'art. 3 del DPR. 380/2001.
5. Qualora gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, essi sono consentiti purché sia garantito il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali e siano disciplinati da convenzioni o atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canone di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione ai sensi della L.10/1977 e LR.11/2004 e smi.

#### Articolo 10 Piani di lottizzazione - generalità

1. Gli interventi edilizi nelle zone di espansione e nelle zone di completamento sprovviste delle principali opere di urbanizzazione (o ove l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno per un ordinato assetto urbanistico della zona) sono subordinati alla preventiva approvazione di apposito Piano di Lottizzazione convenzionato.
2. Il Piano di Lottizzazione deve prevedere l'utilizzazione di almeno un isolato compreso fra le maglie delle strade indicate nelle tavole di PI, o parte organica di esso.
3. 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 L. 62/1953.
4. L'ambito di applicazione indicato nelle Tavole del PI e può comprendere una o più zone omogenee ed aree per viabilità o per servizi con l'indicazione delle destinazioni (standard secondari).
5. 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 PI e purché compreso entro l'ambito del Piano Attuativo.



6. Si dovrà, quando l'Amministrazione Comunale lo riterrà opportuno, dimostrare l'incidenza che avranno le opere previste sul regime delle acque dilavanti.
7. Il Piano di Lottizzazione dovrà essere inquadrato in una visione organica del contesto urbanistico previsto dal PI evitando interventi di modica entità che potrebbero recare pregiudizio alla realizzazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale.
8. Nelle zone in cui l'edificazione è già iniziata il Piano di Lottizzazione deve tener conto dell'edilizia esistente.

#### Articolo 11 Piani di lottizzazione - contenuto

1. Nella redazione del PL. si deve:
  - a) rispettare gli allineamenti e le prescrizioni di zona del PI salvo quanto previsto dal 3 co. 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 PI. Ove se ne reputi l'opportunità, possono essere ammesse modificazioni alla viabilità secondaria del PI 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 DM. 144/1968 e dell'art.25 degli artt.31 e 32 della LR. n.11/2004 e smi;
  - e) devono essere rispettate le direttive, le prescrizioni e vincoli del PATI.

#### Articolo 12 Piani di lottizzazione - documentazione

1. Alla domanda di lottizzazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati tecnici:
  - a) stralcio del PI, in scala 1:5000 o 1:2000, ove sia evidenziato l'inserimento lottizativo 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 PI;
  - b) stralcio delle Norme del PI riguardante le zone interessate dalla lottizzazione;
  - c) estratto Catastale rilasciato dall'UTE in data non anteriore a 30 giorni da quella di presentazione del progetto di lottizzazione;
  - d) planimetria della lottizzazione disposta sull'Estratto Catastale;
  - e) rilievo topografico del terreno, in scala 1:1000 o 1:2000, con l'indicazione delle principali quote planimetriche e altimetriche degli edifici esistenti, delle alberature d'alto fusto e dei confini di proprietà. Tale rilievo dovrà estendersi anche all'esterno dell'area lottizzanda, evidenziando i servizi ivi esistenti ed ai quali s'intende appoggiare l'insediamento progettato;





- f) planimetria della lottizzazione, in scala 1:500 o 1:1000, comprendente le strade, le piazze, i parcheggi, le aree destinate a spazi pubblici attrezzati e le Norme di Attuazione della lottizzazione con tabelle degli indici di edificabilità che dovranno essere conformi a quelli del PI, con indicazione per ciascun lotto della superficie fondiaria e della cubatura realizzabile;
- g) 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;
- h) schema di utilizzazione delle aree da destinare a parcheggio;
- i) 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<sub>2</sub> dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento. Pertanto la CO<sub>2</sub> 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<sub>2</sub> e dunque un ettaro di bosco assorbe 5<sup>1</sup> tonnellate annue di CO<sub>2</sub>;
- j) una completa documentazione fotografica del sito con foto-inserimento e valutazione dei con visuali ante e post progetto.
- k) schema di convenzione;
- l) 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.20 della LR. n.11/2004 e smi.

2. Sono fatti salvi i contenuti di cui all'art.19 della LR.11/2004 e smi.

---

<sup>1</sup> Ad esemplificazione un'auto di media cilindrata 1600 diesel produce 5 tonnellate annue di CO<sub>2</sub> per 30.000 km percorsi; la produzione di 1 kg di carne bovina in allevamento produce 6,5 kg di CO<sub>2</sub> 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<sub>2</sub> 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<sub>2</sub> pari a circa un viaggio in macchina di 6 km.





### Articolo 13 Oneri derivanti dalla lottizzazione

1. La lottizzazione di aree comporta l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti oneri 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. 16 co. 7 e segg. del DPR. 380/2001, fatto salvo in ogni quanto previsto dalla LR. 11/2004 e smi;
  - c) applicazione dei criteri perequativi, se previsti, ai sensi del precedente art.2bis delle presenti norme.

### Articolo 14 Comparto

1. Il Comparto urbanistico è disciplinato dall'art.21 della LR.11/2004 e smi.

### Articolo 15 Convenzione

1. 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 dall'art. 16 co. 7 e segg. del DPR. 380/2001);
  - b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - b) l'assunzione, a carico del lottizzante o dei futuri proprietari dei singoli lotti, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria (dall'art. 16 co. 7 e segg. del DPR. 380/2001); d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti;
  - c) 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.
2. 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 LR.11/2004 e smi e conformi ai disposti del PATI.
3. La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, nei modi e forme di Legge.

### Articolo 16 Permesso a lottizzare

1. L'autorizzazione a Lottizzare viene rilasciata dall'Amministrazione Comunale dopo che il PL. ha riportato l'approvazione delle competenti Autorità.
2. Il rilascio del Permesso di costruire, nell'ambito dei singoli lotti, è subordinato alla predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.
3. Non saranno rilasciati Certificati di 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.



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

#### **Articolo 16 bis Permisso di costruire convenzionato – art. 28bis DPR. 380/2001**

1. Gli interventi edilizi, individuati dal PI negli Elaborati "Disciplina del Suolo", che non rivestano rilevante entità, anche sotto il profilo insediativo, localizzati in ambiti nei quali le esigenze di urbanizzazione, infrastrutturazione e dotazione di standard si presentino con un basso grado di complessità, sono subordinati alla definizione di un permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'articolo 28/bis del DPR. 380/2001.
2. Per il rilascio del permesso di costruire convenzionato dovranno essere definiti i contenuti in apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, in accordo tra Comune e richiedente, e sulla scorta del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione redatto a cura ed onere di quest'ultimo.
3. Salva diversa disposizione, da valutare con riferimento al co. 5 dell'articolo 28/bis del DPR. 380/2001, i termini di validità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'intervento edilizio saranno i medesimi.

#### **Articolo 17 Parcheggi - campo gioco e verde pubblico**

1. 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 PI per specifiche zone:
  - a) per insediamenti di carattere residenziale:
    - mq. 5.00 per abitante insediabile da destinare a parcheggio;
    - mq. 15.00 per abitante insediabile da destinare a campo giochi.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;
    - 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone, di detta superficie la metà va riservata a verde e metà a parcheggio.
2. 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 dal precedente articolo 2 della presente normativa.
3. Per costruzioni e ricostruzioni inerenti al co. 1 punti a) e b) del presente articolo, dovranno essere riservati ulteriori spazi per parcheggi nella misura



minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione. Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con qualsiasi accorgimento tecnico-distributivo, e saranno di volta in volta subordinati al Permesso di costruire da parte dell'Amministrazione Comunale, previo, ove necessario, Nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

4. Per spazi di parcheggi si devono intendere quelli necessari tanto alla sosta, quanto alla manovra di autoveicoli.
5. Il verde a campo giochi per la residenza (15 mq. per abitante) deve essere necessariamente reperito in area che deve essere ceduta al Comune.
6. Il parcheggio residenziale (5 mq./abitante) deve essere pubblico; lo standard per insediamenti a carattere commerciale, ecc., di cui al al co. 1 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.
7. 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.
8. 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 rimangono privati con vincolo di speciale destinazione d'uso pubblico, sono computabili.
9. Le superfici ed i volumi dei piani interrati, ove ammessi, non concorrono alla determinazione degli standard di cui al presente articolo.

#### **Articolo 18**    **Indice di edificabilità fondiaria**

1. L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto.
2. Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 16 co. 7 e segg. del DPR. 380/2001), anche se tali aree al momento della richiesta del permesso di costruire fanno ancora parte del lotto. All'atto della richiesta del permesso di costruire le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.



### Articolo 19 Indice di edificabilità territoriale

1. L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento e classificata come edificabile dal PI.
2. 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 PI.
3. Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore all' 50% di quello previsto dalle Norme di zona.

### Articolo 20 Opere di urbanizzazione, destinazioni d'uso, fabbisogno di standard

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dal DPR 380/2001 all'articolo 16 co.7, 7bis, 8.
  2. 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.
  3. 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 co.2.
  4. 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.
  5. 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 caso contrario l'intervento è sottoposto alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo (convenzione).
- 5 bis. Le principali destinazioni d'uso previste dal PI sono:
- |                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| a) residenziale;             | b) turistico-ricettiva; |
| c) produttiva e direzionale; | d) commerciale;         |
| e) rurale;                   | f) servizi.             |
- Il regolamento edilizio individua l'articolazione delle destinazioni sopraelencate.
- Le destinazioni d'uso:
- a) commerciale si articola secondo i disposti e dettami della LR. 50/2012 e comprendente le seguenti attività:
    - al dettaglio: destinata ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e la rivenda al consumatore finale. In questa categoria sono comprese anche le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, le attività di artigianato e/o artistico, le attività culturali – sociali – assistenziali, i locali di pubblico spettacolo, intrattenimento e/o giochi,



- gli spazi destinati a mostre e/o attività commerciali all'aperto permanenti.
- all'ingrosso: destinata ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori.
- b) direzionale comprendente le seguenti attività:
- professionale: destinata ad uffici, studi, banche, sedi di associazioni;
  - sanitaria e assistenziale di natura privata: destinata ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge (cliniche, case di riposo, residenze per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale).
  - ricerca tecnico-scientifica: destinata ad attività di ricerca in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni.
- c) turistica-ricettiva comprendente le seguenti attività:
- ricettive alberghiere: Hotel o Albergo, Albergo diffuso, Residenza turistica alberghiera, Villaggio albergo;
  - ricettivo all'aperto: campeggio, villaggio turistico, marina resort;
  - ricettivo complementare: Bed & Brekfast, alloggio turistico, unità abitative ammobiliate, casa per vacanze, rifugio alpino;
  - ricettive in ambienti naturali: case sugli alberghi.
6. Per la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento relativo alle varie destinazioni d'uso suddette è prescritto il reperimento delle dotazioni minime di aree per servizi, secondo le quantità espresse nelle successive tabelle ai sensi dell'articolo 74 delle norme tecniche del PATI e dell'articolo 31 della LR.11/2004, fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 32 della LR .11/2004. Nei casi di cambio d'uso, eseguito anche senza opere, sono dovuti:
- a) il conguaglio tra gli oneri previsti nelle nuove costruzioni, per le destinazioni d'uso già esistente e quelli per la nuova destinazione d'uso, se questi sono maggiori;
  - b) il reperimento del fabbisogno di aree per servizi, secondo le quantità espresse nelle successive tabelle per ciascuna destinazione d'uso:

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI		
articolo 31 comma 3a – LR.11/2004	30 m <sup>2</sup> /ab ≥ 30 m <sup>2</sup> /ab	
	Ripartiti:	
Attrezzature per l'istruzione (F1)	secondari:	5 m <sup>2</sup> /ab
Attrezzature di interesse comune (F2)	secondari:	5 m <sup>2</sup> /ab
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	primari:	5 m <sup>2</sup> /ab (+ 5 m <sup>2</sup> /ab*)
	secondari:	10 m <sup>2</sup> /ab
Parcheggi (F4)	primari:	5 m <sup>2</sup> /ab (+ 5 m <sup>2</sup> /ab*)
* Dotazioni aggiuntive cui art.32 co.4 LR. 11/2004 (PUA superiori a 30.000 m <sup>2</sup> e/o 50.000 m <sup>3</sup> )		
NOTE: Il PI riconduce il parametro dell'abitante teorico, definito dal PATI a 184 m <sup>3</sup> /ab, a 150 m <sup>3</sup> /ab di volume residenziale lordo per la gestione del piano. Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone.		



DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI PRODUTTIVE/ARTIGIANALI	
articolo 31 comma 3b – LR.11/2004	10 m <sup>2</sup> ogni 100 m <sup>2</sup> di superficie delle singole zone
Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	50%
Parcheggi (F4)	50%
NOTE: Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone.	

STANDARD PER DESTINAZIONI DIREZIONALI/RICETTIVE	
articolo 31 comma 3c - LR.11/2004	1 m <sup>2</sup> ogni 1 m <sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	20%
Parcheggi (F4)	80%*
* i parcheggi devono essere dotati di verde per l'arredo urbano	
NOTE: Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone.	

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI COMMERCIALI (LR.50/2012) Centro storico - zone A	
<b>Tipologia commerciale</b>	<b>Standard a Parcheggi (F4)</b>
Esercizi di vicinato (Sv < 250 m <sup>2</sup> )	- se le destinazioni d'uso sono ricavate in strutture edilizie preesistenti oggetto d'intervento di recupero o ristrutturazione edilizia la dotazione di parcheggi sarà relazionata all'uso delle aree scoperte preesistenti. In ogni caso dovrà almeno essere garantito uno spazio di sosta per il carico/scarico delle merci. - per gli esercizi di vicinato ricavati in nuove strutture edilizie, la dotazione a parcheggio dovrà essere non inferiore a 0,4 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Slp.
Medie strutture di vendita (251 m <sup>2</sup> < Sv < 2500 m <sup>2</sup> ): - alimentare e misto	1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Sv e non meno di 0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Slp
- non alimentare generico e grande fabbisogno	0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Sv e non meno di 0,4 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Slp

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI COMMERCIALI (LR.50/2012) Tutte le zone ad esclusione del Centro storico - zone A	
<b>Tipologia commerciale</b>	<b>Standard a Parcheggi (F4)</b>
Esercizi di vicinato (Sv < 250 m <sup>2</sup> )	0,40 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Slp
Medie strutture di vendita (251 m <sup>2</sup> < Sv < 2500 m <sup>2</sup> ): - alimentare e misto	1,00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Sv, ovvero non essere inferiori a 0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> della Slp



- non alimentare generico e grande fabbisogno	0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> della Slp
Grandi strutture di vendita (Sv < 2500 m <sup>2</sup> ):	
- alimentare e misto	1,80 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Sv, ovvero non essere inferiori a 1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> della Slp
- non alimentare generico e grande fabbisogno	1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Sv, ovvero non essere inferiori a 0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> della Slp ***
***Le dotazioni di parcheggio sono ridotte del 50 % nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami.	

STANDARD PER DESTINAZIONI TURISTICHE	
<b>articolo 31 comma 3d - LR.11/2004</b>	<b>m<sup>2</sup> 15 ogni 100 m<sup>3</sup></b>
Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	30%
Parcheggi (F4)	70%
<b>articolo 31 comma 3d - LR.11/2004</b>	<b>m<sup>2</sup> 10 ogni 100 m<sup>2</sup>, nel caso di insediamenti all'aperto</b>
Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	20%
Parcheggi (F4)	80%
NOTE: Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone.	

7. Lo standard primario:
- potrà essere reperito anche in area limitrofa a quella di intervento (comunque in un raggio massimo di m.150) purché assolva comunque alla sua funzione;
  - è attrezzato a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune per gli interventi soggetti a PUA .
- Non potranno essere computate come dotazioni di aree per servizi gli spazi verdi che soddisfino mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentano la loro fruibilità da parte della collettività e comunque di superficie inferiore ai 30 m<sup>2</sup>.
8. Gli standard secondari sono specificati negli elaborati del PI e la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune salvi i casi in cui siano comprese negli ambiti:
- soggetti a PUA;
  - oggetto di APP ai sensi dell'art. 6 della LR. 11/2004;
  - oggetto di perequazione, compensazione e/o credito edilizio.
9. Gli standard potranno essere monetizzati, nei seguenti casi:
- negli interventi edilizi diretti (IED);





- b) le dotazioni minime a standard secondari sono sempre monetizzabili, salvo siano prescritti per specifiche zone;
- c) qualora si renda materialmente impossibile il reperimento in loco di superfici idonee allo scopo;
- d) qualora si accerti, ai sensi dell'art. 32 della LR. 11/2004, che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione di tipo F3 e F4) destinando le risorse alla realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente;
- e) laddove la superficie esigua dello standard urbanistico implichi una eccessiva onerosità nella gestione e manutenzione delle aree stesse.

La monetizzazione, dà diritto allo scomputo totale o parziale alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'importo relativo al valore delle aree e delle opere di urbanizzazione oggetto di monetizzazione è stabilito con atto deliberativo della Giunta Comunale ed aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT e deve corrispondere ai costi che il Comune sosterebbe per la realizzazione delle opere monetizzate, ricavati dal piano finanziario di corrispondenti opere pubbliche. L'importo delle monetizzazioni è iscritto in apposito capitolo di spesa del bilancio comunale. È a cura del Comune l'individuazione e la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi e attrezzature pubbliche tra quelle previste dallo strumento generale.

- 10. Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a standard, relativi a manufatti realizzati in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo, alla dotazione di tali aree va sottratta la quota parte già realizzata sulla base delle indicazioni dello strumento precedente.
- 11. Relativamente alla gestione degli standard, il PI, a seguito delle verifiche relative alla dotazione minima prevista ai sensi della normativa vigente e verificate le quantità minime previste in fase di pianificazione strutturale, ha determinato lo standard per abitante teorico in 150 m<sup>3</sup>/ab di volume residenziale lordo per la gestione del piano. Tali quantità sono da ritenersi minime.

#### **Articolo 21 Superficie coperta**

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

#### **Articolo 22 Rapporto massimo di copertura**

- 1. 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.

#### **Articolo 23 Altezze dei fabbricati e numero di piani**

- 1. 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.





2. Per le strade non orizzontali l'altezza ai fini del volume va misurata sulla verticale mediana del prospetto.
3. 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.
4. Oltre all'altezza minima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano ascensore, camini, gabbie scala, ecc.).
5. 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.
6. Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, ecc.) con accesso diretto dal vano scale comuni.
7. 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.
8. La superficie dei locali dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 96 del Regolamento Edilizio, con altezza media utile di cui alla LR. 12/1999. 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 m. 2,70 per i piani abitabili e a m. 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.

## Articolo 24 Volumi

1. 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.
2. 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.
3. 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 precedente art. 23 co.4.



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

### Articolo 25 Compensazione dei volumi

1. 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:
  - a) l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
  - b) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dall'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano;
  - c) 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;
  - d) il distacco tra fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore a m. 10,00;
  - e) il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.

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.

### Articolo 26 Distanze da confini, da fabbricati e tra corpi di fabbrica

1. La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. I balconi aperti, le pensiline e le gronde non vengono considerati.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

#### **Articolo 27 Disposizioni varie relative all'edificabilità**

1. L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto delle norme di zona di PI 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.
2. 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 DM. 1444/1968.
3. 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 PI.
4. Quando tali vincoli dovessero decadere, l'edificazione in dette zone potrà avvenire secondo le norme di zona.
5. Nelle aree classificate dal PI come zone "B" di completamento, per gli edifici di cui viene accertata, da parte del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'ULSS, 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di PdL o PdR ai sensi dell'art. 9 del DM. 1444/1968 mantenendo comunque un minimo di m. 6,00.
11. 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 PI come zone "B" di completamento prive degli essenziali sottoservizi a cui è acconsentita dalla revisione del PI 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.

#### **Articolo 28 Edificazione lungo strade e zone di tutela**

1. Nell'edificazione fuori dai centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio strada previste dal DM. 1404/1968, nonché quanto previsto dal DLgs 285/92 e relativo regolamento di attuazione DPR. 495/92. Qualora nelle tavole di PI 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 DM. 1404/1968, vanno misurate a partire dal limite della sede stradale come definito dal Codice della Strada.
2. Nell'edificazione lungo le zone di tutela previste dall'art.41 della LR. 11/2004 e smi, sono da rispettare obbligatoriamente, fatte salve le diverse previsioni e prescrizioni del PI, le fasce di rispetto previste dallo stesso art.41, così come disciplinate dal PATI.

#### **Articolo 29 Rispetto della vegetazione e sistemazione aree scoperte**

1. È fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione del responsabile ufficio edilizia privata ecologia ambiente.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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...).

7. Il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del PI (art.17 co.5d - LR. 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.

#### **Articolo 30 Norme per lo smaltimento delle acque bianche e nere**

1. 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.

#### **Articolo 31 Autorizzazione e lottizzare, e titoli abilitativi rilasciati in data anteriore alla entrata in vigore delle presenti norme**

1. L'entrata in vigore del PI e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza 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.
2. Sono fatti salvi i casi previsti dall'art.18 della L. 10/1977 e smi.

#### **Articolo 32 Poteri in deroga**

1. I Permessi a Costruire in deroga alle presenti NTO possono essere accordate previa deliberazione del Consiglio Comunale, solo per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, nel rispetto di quanto previsto all'art. 14 del DPR. 380/2001.



## TITOLO II – DISCIPLINA DEL SUOLO

### Articolo 33 Zone territoriali omogenee

1. Il Territorio Comunale, come individuato negli elaborati di progetto "Disciplina del suolo del PI è suddiviso in:

- **ZONE "A"** 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.

### Articolo 34 Zone residenziali

1. Si tratta delle Zone Territoriali Omogenee di tipo "A", "B" e "C".
2. Tali zone sono destinate prevalentemente alla residenza. Sono ammessi:
  - negozi o botteghe;
  - uffici privati, agenzie, studi professionali, sportelli bancari, ecc.;
  - attività direzionali;
  - negozi, ristoranti, attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in attività commerciali di vicinato (sup. di vendita fino a 251 m<sup>2</sup>);
  - magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
  - laboratori artigianali e di servizio, limitatamente ai piani terreni degli edifici e alle attività che non producano rumori od odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona (previo parere ULSS) e con un massimo di 251 m<sup>2</sup> di superficie utile e 1001 m<sup>3</sup> di volume;
  - autorimesse pubbliche e private;
  - alberghi, affittacamere, strutture ricettive complementari LR. 11/2013;
  - banche;
  - cinema, teatri ed altri luoghi di svago.
3. 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 della giunta Comunale, sentito il parere del responsabile dell'ufficio tecnico comunale e del Settore Igiene e Sanità



Pubblica dell'ULSS, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

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

Sono fatte salve le destinazioni d'uso individuate per le singole zone.

5. 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 già 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.
6. Le attività di cui al comma precedente, qualora di superficie superiore a 80 m<sup>2</sup>, 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.
7. Tutte le attività commerciali esistenti possono essere ampliate, nel rispetto degli standard urbanistici previsti dalle varie zone, fino a 250 m<sup>2</sup> di superficie di vendita.
8. In tutti i tipi di intervento devono essere sempre rispettate le disposizioni di cui all'art. 20 "Opere di urbanizzazione e fabbisogno di standard" delle presenti NTO.

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

9. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal PI possono essere effettuati unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

10. Aree inedificabili:

riguardano 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.

### Articolo 35 Centro storico

ZONA OMOGENEA "A" | CENTRO STORICO | EDIFICI VINCOLATI CON TIPO DI INTERVENTO CODIFICATO

1. Le modalità di intervento dell'attività edilizia ed urbanistica per tali zone e per gli oggetti definiti Beni Culturali e Ambientali vengono di seguito disciplinate in riferimento 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:
  - a) 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.

- b) 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.
- c) 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.
- d) Gli interventi di tipo attuativo (PdR., PP, 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:

- a) Sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) b) cui art. 3 DPR. 380/2001 con le specificazioni di cui ai successivi articoli.
- b) La 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. 3 co.1 del DPR. 380/2001 e più precisamente punto:
  - c) interventi di restauro e risanamento conservativo;
  - d) interventi di ristrutturazione edilizia;
  - f) interventi di ristrutturazione urbanistica o ad essi assimilabili.
- c) Considerato che in relazione alla diversa caratterizzazione dei valori architettonici, storico – tipologici, culturali ed ambientali gli interventi di recupero di cui alle lettere c) d) dell'art. 3 del DPR. 380/2001 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.

- d) Tutte le aree scoperte, siano o no pertinenza di edifici, perimetrare come Centri Storici o Beni Culturali e Ambientali o con vincolo codificato, sono inedificabili fatte salve le particolari previsioni di cui al co. 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:

- a) 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 (art. 3 co.1a del DPR. 380/2001).
- b) 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.
- c) il ripristino, in quanto manutenzione, è previsto, per le finiture esterne degli edifici sottoposti alle norme di cui ai commi 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.
- d) in ogni caso, per gli edifici sottoposti alle norme di cui ai commi 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:

- a) sono soggetti ad autorizzazione.
- b) 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. 3 co.1b del DPR. 380/2001).

- c) 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:
- a) questo tipo di intervento è consentito negli edifici così individuati nella Tavola 2 "disciplina de suolo - zone significative (scala 1:2.000)".
- b) per gli interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono, conformemente a quanto previsto art. 3 co.1 c) del DPR. 380/2001, 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.
- c) in riferimento al 3° comma al punto 3 nella Graduazione c1) sono ammessi i seguenti interventi:
- 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;
  - 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 superflui 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.
- d) 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.
- e) in riferimento al 3° comma al punto 3 nella Graduazione c1) sono ammessi i seguenti interventi:



- 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:
  - a) 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.
  - b) e' sempre prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi come indicato nella graduazione c1.
- 9. Interventi di tipo d): ristrutturazione edilizia GRADAZIONE 2:
  - a) questo tipo di intervento è consentito in quegli edifici espressamente individuati nella Tavola 2 "disciplina de suolo - zone significative (scala 1:2.000)".
  - b) per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono, in riferimento all'art. 3 co.1 d) del DPR. 380/2001, 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".
  - c) in riferimento al 3° comma al punto 3 nella Graduazione d1) sono ammessi i seguenti interventi:
    - 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 co. 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.

d) in riferimento al 3° comma al punto 3 nella Graduazione d2) sono ammessi i seguenti interventi:

- 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 consentiti negli edifici nonché nelle porzioni di territorio espressamente individuati. Ovvero:

- 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.
  - 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. 3 co. 1 f) DPR. 380/2001, 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. Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è regolamentato dalla LR. 12/1999, vanno inoltre rispettate le seguenti condizioni:

- a) le caratteristiche di idoneità per il rilascio di idoneo titolo 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;
- c) nel sottotetto potranno essere ricavati alloggi 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;
- d) non sono ammessi tagli nella struttura del tetto né la realizzazione di terrazzi negli edifici sottoposti alla disciplina di cui al co. 7. Per gli edifici sottoposti alla disciplina di cui al co. 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.

12. Parcheggi ed autorimesse:

- a) 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.
- b) 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 interrato degli edifici e senza compromettere gli arredi a verde d'alto fusto.
- c) il parcheggio su area privata scoperta è ammesso compatibilmente con ragioni di carattere ambientale da verificare in sede progettuale.
- d) 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 L.122/1989 e cioè in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 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;

##### a) 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 particolari 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.

##### b) 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 precomprese.
- 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.

##### c) 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 intonato, 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.

- d) 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.
- e) strutture di copertura: sono ammessi gli interventi previsti per le strutture orizzontali.
- f) 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. 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 aerilluminazione ed i limiti di altezza utile netta dei piani fatto salvo quanto previsto dal DM. 5/07/1975.
- 16. Per gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione sono ammessi 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**

- 1. 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.
- 2. 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.
- 3. 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.

4. Nel caso in cui non si darà corso alla formazione di un PUA, sono sempre ammessi gli interventi previsti dall'art. 3 co.1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001.

### Articolo 36 Zona "B" completamento edilizio

1. Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.
2. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e a schiera.
3. Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.
4. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno alla loro esecuzione.
5. La distanza dalle strade viene fissata in m. 5,00, fatti salvi allineamenti esistenti, con facoltà dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere distanze diverse allo scopo di non alterare la fisionomia ambientale già determinata.
6. 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.
7. 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'ULSS 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 30 m<sup>3</sup>.
8. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale cui all'art. 34 delle presenti NTO. Oltre quanto previsto dall'articolo 34 è ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 500 m<sup>2</sup>), sono consentite nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR. 50/2012 le medie strutture (con sup. di vendita superiore a 500 m<sup>2</sup> e fino a 1.500 m<sup>2</sup>), fatte salve quelle esistenti. Le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.
9. 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.





ZONA "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO		1	2	3
Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	0,8	1,50	2,00
Superficie minima del lotto	m <sup>2</sup>	---	---	---
Rapporto di copertura massimo	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	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	minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità		
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 e colture o giardini	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	70%	70%	70%
Copertura arborea arbustiva		25%	25%	25%
Idem a passaggi pavimentali	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	30%	30%	30%
Cavedi		ammessi	ammessi	ammessi
Cortili chiusi		ammessi	ammessi	ammessi

### Articolo 37 Zona "B" piano di zona PEEP

1. Trattasi di zone edificate ai sensi della vigente Legge sull'Edilizia Economico - Popolare.
2. L'edificazione deriva dall'attuazione degli strumenti attuativi approvati.
3. E' ammesso, una tantum, un ampliamento pari al massimo a 50 m<sup>3</sup> per unità immobiliare residenziale, finalizzato o a soddisfare nuove esigenze abitative o per colmare carenze di tipo igienico - sanitario.

ZONA "B" PIANO DI ZONA PEEP		
Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	Valgono gli indici stereometrici di cui al Piano di Zona approvato
Superficie minima del lotto	m <sup>2</sup>	"
Rapporto di copertura massimo	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	"
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 superfeci scoperte e colture o giardini	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	"
Idem a passaggi pavimentali	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	"
Cavedi		"
Cortili chiusi		"

### Articolo 38 Zona "C1" completamento edilizio

1. Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente situate al di fuori del Centro Storico e dalle Zone B.
2. Sono parti di territorio parzialmente edificate, in cui, al momento dell'adozione del PI, risultano verificate le seguenti condizioni: esistenze delle principali opere di urbanizzazione; densità territoriale non inferiore a 0,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; superfici coperte dagli edifici esistenti non inferiore al 7,5% della superficie fondiaria.
3. E' ammessa la tipologia edilizia degli edifici isolati, in linea e a schiera.
4. E' ammessa l'edificazione in aderenza qualora esistano fabbricati in confine.
5. La distanza degli edifici dalle strade deve essere di m. 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.
6. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale cui all'art. 34 delle presenti NTO. Oltre quanto previsto dall'articolo 34 è ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 500 m<sup>2</sup>), sono consentite nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR. 50/2012 le medie strutture (con sup. di vendita superiore a 500 m<sup>2</sup> e fino a 1500 m<sup>2</sup>), fatte salve quelle esistenti. Le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.
7. 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 PI sono ammessi gli interventi cui art. 3 co.1 a) b) c) d) del DPR. 380/ compresa la sopraelevazione fino all'altezza massima indicata dalle tabelle di zona.
8. La distanza dai corsi d'acqua pubblica non potrà essere inferiore a m. 10,00.

<b>ZONA "C1" COMPLETAMENTO EDILIZIO</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	1,00
Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	---
Superficie minima del lotto	m <sup>2</sup>	500
Superficie massima del lotto	m <sup>2</sup>	---
Rapporto di copertura massimo	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	35%



Numero massimo dei piani abitabili	n	2
Altezza massima dei fabbricati	m	9,00
Distanza minima dal ciglio stradale	m	minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità
Distanza minima dai confini	m	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	10,00
Destinazione delle superfici scoperte e colture o giardini		70%
Copertura arborea arbustiva	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	25%
Idem a passaggi pavimentali	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	30%
Cavedi		esclusi
Cortili chiusi		esclusi

**Art. 38 bis Zona "C1/S" edificazione diffusa**

1. Trattasi di zone costituite da aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale collocate all'interno dei sottosistemi ambientali individuati dal PAT.
2. 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 invariante previste dal PATI per avviare situazioni di riordino e riqualificazione urbanistica dell'edificato sparso.
- 2 bis. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale cui all'art. 34 delle presenti NTO. Oltre quanto previsto dall'art. 34 è ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato (sup. di vendita fino a 250 m<sup>2</sup>), sono consentite nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR. 50/2012 le medie strutture (con sup. di vendita superiore a 250 m<sup>2</sup> e fino a 400 m<sup>2</sup>), fatte salve quelle esistenti. Le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.
3. Per gli edifici residenziali esistenti:
  - a) sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001, oltre agli interventi di cui alla LR. 11/2004;
  - b) sono ammessi l'incremento massimo di n. 2 unità abitative mediante ampliamento fino ad un massimo di 800 m<sup>3</sup> compreso l'esistente (nel caso



di volumetrie residenziali già esistenti superiori a 800 m<sup>3</sup> è ammesso lo sdoppiamento con il ricavo massimo di n.2 unità residenziali).

4. Sono consentiti i nuovi volumi residenziali con volume predeterminato per abitazione uni/bi-familiare con volume predeterminato massimo di 700,00 m<sup>3</sup>; in particolare il PI 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 co. 4 e per documentate esigenze costruttive rivolte al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati è possibile sfiorare il perimetro delle aree identificate come edificazione diffuse: "nel caso si verifichi questa necessità almeno una parte della nuova superficie coperta e volume dovrà ricadere all'interno della zona di edificazione diffusa perimetrata".
6. I volumi residenziali di cui al co. 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 co. 6 in caso di comprovate e documentate necessità 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 LR. 58/78 ed ex LR. 24/85.
9. Gli interventi da eseguirsi all'interno delle aree individuate come edilizia diffusa non dovranno rispettare tutte le prescrizione cui art. 10 del Prontuario (elaborato P05), infatti dovranno rispettare quanto previsto al al co. 6 dell'articolo sopracitato in merito ai serramenti (Prontuario - elaborato P05).
10. Il contributo di concessione e costo di costruzione relativo agli interventi da eseguirsi all'interno delle aree individuate come edificazione diffusa viene calcolato con le tabelle già in essere per il territorio agricolo (ridotto il tutto del 30%).
11. L'edilizia diffusa può essere individuata all'interno dell'intero perimetro del centro abitato, anche dove non individuata dal PATI nel rispetto delle prescrizioni e vincoli dello stesso, così 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 m<sup>2</sup>/St e di Densità



arbustiva  $Dr = 8$  alberi/100 m<sup>2</sup>. 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.

13. Per gli annessi rustici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) lettere a), b), c), d) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001;
- b) la modifica della destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili con un limite massimo di 800 m<sup>3</sup> con conseguente totale demolizione dei rimanenti annessi rustici non più funzionali; l'eventuale recupero della quota eccedente i 800 m<sup>3</sup> è subordinata alla stipula di specifico accordo pubblico privato, con l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione, al reperimento degli standard cui precedente art.34, anche mediante ristrutturazione urbanistica con sostituzione dell'esistente tessuto edilizio con altro diverso. Per la modifica della destinazione d'uso degli annessi, nel caso di imprenditore agricolo a titolo principale, dovrà essere prodotto un vincolo di non ulteriore edificabilità degli stessi all'interno del fondo rurale di proprietà. Il cambio di destinazione d'uso sopracitato è sempre assoggettato a perequazione urbanistica.

14. Non sono ammesse le strutture produttive per l'allevamenti zootecnici intensivi-non intensivi-civili.

Interventi:		
n. 1	m <sup>3</sup>	600
n. 2	m <sup>3</sup>	550
<del>n. 3</del>	<del>m<sup>3</sup></del>	<del>600</del>
n. 4	m <sup>3</sup>	510
n. 5	m <sup>3</sup>	300

ZONA "C1/S" EDIFICAZIONE DIFFUSA		
Volume predeterminato (come da opportuna richiesta)*	m <sup>3</sup>	700 massimo
Numero massimo dei piani	n	2
Altezza massima dei fabbricati	m	7,50
Distanza dai confini	m	5,00
Distanza tra i fabbricati	m	10,00
Distanza tra corpi di uno stesso edificio	m	10,00 e/o in base a quanto previsto dall'art. 26 co.4 NTO e art. 60.8 ultimo comma del RE.



Distanza dalle strade	m	10,00 Per le nuove costruzioni che avvengono nel fronte della SP. n.41/a del Menà è necessario il relativo nulla osta della Provincia.  Per i fabbricati esistenti ubicati ad una distanza inferiore a m. 10,00 dalle strade, gli ampliamenti saranno concessi nel rispetto di m. 5,00 "nel caso di interventi che avvengono nel fronte della Strada Provinciale n.41/a del Menà sarà necessario il relativo nulla-osta della provincia.
Copertura arborea arbustiva delle superfici scoperte o giardini	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	25%

### Articolo 39 Zona "C2" espansione residenziale

1. Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi.
2. L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo così come previsto all'interno delle tavole di PI ed alla stipula della Convenzione di cui all'art.14 delle presenti NTO, che dovrà interessare tutte le aree comprese negli ambiti perimetrati.
3. 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 4.000 m<sup>2</sup> è possibile ricorrere all'intervento diretto senza l'approvazione del Piano di lottizzazione.  
Nel caso di interventi diretti sino alla superficie territoriale di 4.000 m<sup>2</sup> gli standard primari "parcheggio" (5/ m<sup>2</sup> -abitante) e secondari "verde parco" (15/m m<sup>2</sup> -abitante) dovranno essere monetizzati prima del rilascio del permesso di costruire; l'indice fondiario sarà identico al "territoriale" m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup> 1,00, così 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.
4. La tipologia edilizia è quella degli edifici in linea, binati, a schiera ed isolati.
5. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale cui all'art. 34 delle presenti NTO. Oltre quanto previsto dall'art. 34 è ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato (sup. di vendita fino a 250 m<sup>2</sup>). Sono consentite le medie strutture di vendita (sup. di vendita da 251 m<sup>2</sup> 1000 m<sup>2</sup>) nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR. 50/2012, purché sia prevista una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare sia in funzione del traffico operativo specializzato che di quello. Sono fatte salve le attività esistenti. Le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.
6. 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.



7. L'intervento dovrà rispettare le previsioni del PI. Sono ammesse le modifiche e le varianti previste all'art. 2 delle presenti NTO.
8. Le opere di urbanizzazione primaria in uso pubblico pari alla soglia minima stabilita dalla all'art. 20 delle presenti NTO coerentemente ai disposti della LR. 11/2004 ricavate all'interno della zona dovranno essere individuate e inserite organicamente all'interno del tessuto edificato.
9. Le superfici pertinenti alle urbanizzazioni secondarie relative alla zona in oggetto, confermate dall'art. 20 delle presenti NTO, possono essere reperite nelle ZTO di tipo "F" già individuate dall'attuale PI 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.
10. Nel caso in cui le urbanizzazioni secondarie venissero completamente o in parte monetizzate, queste non costituiscono Variante.
11. Sarà a carico dei lottizzanti la realizzazione delle opere di razionalizzazione della viabilità esistente, secondo quanto indicato all'interno delle tavole di PI e comunque secondo quanto l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno richiedere alla luce delle destinazioni d'uso che saranno previste in sede di progettazione attuativa.

<b>ZONA "C2"</b> <b>ESPANSIONE RESIDENZIALE</b>		
Indice di edificabilità territoriale	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	1,00
Superficie minima del lotto	m <sup>2</sup>	500
Rapporto di copertura massimo	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	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 a servizio di non più di 4 alloggi; - minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00 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 e colture o giardini	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	80%



Copertura arborea arbustiva delle superfici scoperte o giardini	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	25%
Idem a passaggi pavimentali	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	20%
Cavedi	---	esclusi
Cortili chiusi	---	esclusi

#### Articolo 40 Zona "D1" produttive industriali e artigianali di completamento

- In questa zona le destinazioni d'uso ammesse sono:
  - produttivo di tipo artigianale e/o industriale compresi gli uffici aziendali;
  - commerciale all'ingrosso, esercizi di vicinato (sup. di vendita fino a 250 m<sup>2</sup>), outlet, come previsto dalla LR. 50/2012;
  - direzionale;
  - residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;
  - tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
  - pubblici esercizi, strutture sanitarie, servizi educativi e assistenziali, palestre;
  - uffici, magazzini e depositi;
  - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati;
- Sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del personale di custodia o del proprietario che non dovranno superare il volume massimo di 500 m<sup>3</sup> per unità produttiva che raggiunga una superficie coperta di almeno 400 m<sup>2</sup>. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso. Dovranno inoltre comporsi volumetricamente e in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza ad essi.
- 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.
- L'utilizzazione della zona potrà avvenire con intervento diretto, nella parte già fornita delle opere di urbanizzazione primaria, oppure in caso di ampliamento di attività esistente.
- In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di standard primari, come previsto dall'art. 20 delle presenti NTO; qualora l'area risulti interessata da previsioni di PI (strade di distribuzione interna, parcheggi, ecc...) potrà essere stipulata con il Comune dichiarazione impegnativa d'obbligo, ai sensi art.11 L. 10/1977, nella quale il richiedente il titolo abilitativo si impegna a realizzare le previsioni del PI.
- 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.
- Per i volumi tecnici potranno essere consentite altezze superiori a quelle prescritte dalla norma sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
- Per quanto concerne la distanza dai confini di proprietà è consentita l'edificazione sul confine qualora resti o in aderenza o ad almeno m. 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 PI.
10. La Zona Territoriale D1/5, individuata con specifico simbolo nelle cartografie Disciplina del Suolo scala 1: 5000/2000, è stata approvata con V.T.R del 26.11.2009 e con DCC. 04/2010; trattasi di un ambito attuato mediante procedura di sportello Unico Attività Produttive (LR. 55/2012). L'edificabilità in tale ambito è disciplinato dai contenuti definiti nel provvedimento della Valutazione Tecnica regionale del 26.11.2009 e dalla DCC. 04/2010
11. La Zona Territoriale D1/6 dovrà essere attuata mediante la definizione di un permesso di costruire convenzionato – art 16bis delle presenti NTO - ai sensi dell'articolo 28/bis del DPR. 380/2001.

<b>ZONA "D1" PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	---
Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	---
Superficie minima del lotto	m <sup>2</sup>	---
Superficie massima del lotto	m <sup>2</sup>	---
Rapporto di copertura massimo	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	60%
Numero massimo dei piani	n°	---
Altezza massima dei fabbricati	m	10,00 esclusi i volumi tecnici
Distanza minima dal ciglio stradale*	m	minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00 per strade comunali;
Distanza dai confini	m	5,00 minimo ≥ 2/3 ad H fabbricato
Distacco minimo tra fabbricati diversi*	m	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio*	m	10,00
Destinazione delle superfici scoperte e colture o giardini: minimo	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	
Idem a passaggi pavimentali: massimo	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	
Cavedi		
Cortili chiusi		

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

#### **Articolo 41 Zona "D2" produttive industriali e artigianali di espansione**

1. In questa zona le destinazioni d'uso ammesse sono:
- produttivo di tipo artigianale e/o industriale compresi gli uffici aziendali;
  - logistica;
  - commerciale all'ingrosso, esercizi di vicinato (sup. di vendita fino a 250 m<sup>2</sup>), outlet, come previsto dalla LR. 50/2012;



- commerciale fino ad un massimo del 35% della superficie utile dell'intero complesso produttivo, limitatamente agli esercizi di vicinato (sup. di vendita fino a 250 m<sup>2</sup>) come previsto dalla LR. 50/2012;
- direzionale;
- residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- pubblici esercizi, strutture sanitarie, servizi educativi e assistenziali, palestre;
- uffici, magazzini e depositi;

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 somministrazione alimenti e bevande.

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'ULSS competente sul territorio.

2. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 m<sup>3</sup> per unità produttiva, che raggiunga una superficie coperta di almeno 400 m<sup>2</sup>, 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 PI. 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. 20 delle presenti



NTO 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 è definita all'art. 20 delle presenti NTO .

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 PI e comunque secondo quanto l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno richiedere alla luce delle destinazioni d'uso che saranno previste in sede di progettazione attuativa.

- 4 bis. 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 m. 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 m. 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. 2 delle presenti NTO.
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 m<sup>2</sup> St e di Densità arbustiva  $D_r = 8$  alberi/100 m<sup>2</sup>. 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 ZTO (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, approvata con DGR. 163 del 28.03.2007 e pertanto tali zonizzazioni sono oggetto di particolari norme, integrative alle ZTO 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 DGR. 163 del 28.03.2007 è stata approvata la controdeduzione ai sensi dell'art. 46 LR. 61/85 alla DGR. 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 NTO.

E' stato individuato l'Ambito d'Intervento Unitario delle ZTO D2 all'interno del quale sono stati identificati i sub-ambiti quali comparti edificatori ed identificati nelle ZTO D2/1 e D2/2 i quali in sede di attuazione dei rispettivi Piani di Lottizzazione hanno l'obbligo di realizzare l'infrastruttura viaria dal PI incluso i sottoservizi, questa individuata all'interno del medesimo Ambito d'Intervento Unitario nella misura del 50% cadauno.

Gli ambiti D2/3 – D2/4 unitamente 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 m. 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 m. 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 ZTO D2/1 – D2/2 – D2/3 – D2/4 unitamente a quelli delle ZTO D4/E/1 – D4/E/2 – D4/E/3 e della ZTO D3/7 hanno l'obbligo di realizzare l'infrastruttura viaria di PI incluso i sottoservizi identificati nelle tavole di Piano e tangente lato Est della ZTO 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.

<b>ZONA "D2" PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	---
Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	---
Superficie minima del lotto	m <sup>2</sup>	3000 (1)
Superficie massima del lotto	m <sup>2</sup>	---
Rapporto di copertura massimo	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	60% produttivo 35% commerciale
Numero massimo dei piani	n°	3
Altezza massima dei fabbricati	m	10,50 attività produttive 7,50 solo per residenze esclusi volumi tecnici
Distanza minima dal ciglio stradale	m	10,00
Distanza minima dai confini	m	5,00 o contatto
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	10,00
Destinazione delle superfeci scoperte e colture o giardini: minimo	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	30%
Idem a passaggi pavimentali: massimo	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	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.



## Articolo 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 questa zona le destinazioni d'uso ammesse sono:
  - commerciale all'ingrosso, esercizi di vicinato (sup. di vendita fino a 250 m<sup>2</sup>) medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 2500 m<sup>2</sup>), outlet, come previsto dalla LR. 50/2012;
  - direzionale, agenzie, studi professionali, sportelli bancari, ecc.;
  - residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;
  - tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
  - pubblici esercizi, strutture sanitarie, servizi educativi e assistenziali, palestre;
  - uffici, magazzini e depositi;
  - negozi, ristoranti, attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in attività commerciali di vicinato (sup. di vendita fino a 251 m<sup>2</sup>);
  - alberghi, affittacamere, strutture ricettive complementari LR. 11/2013;
  - cinema, teatri ed altri luoghi di svago;
  - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati;
2. In dette zone sono ammessi gli interventi cui all'art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001 nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e 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 è definita all'art. 20 delle presenti NTO.
3. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 m<sup>3</sup> per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 m<sup>3</sup> ogni 300 m<sup>2</sup> 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.

5. Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre m. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.
6. Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di m. 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.
7. L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i m. 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 m. 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.

8. 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.
9. 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  $D_a = 4$  alberi/100 m<sup>2</sup> St e di Densità arbustiva  $D_r = 8$  alberi/100 m<sup>2</sup>. La fascia arboreo arbustiva dovrà avere profondità almeno pari a 5 m; la siepe multifilare profondità almeno pari a 3 m.
10. 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.
11. Si precisa che con DGR. 163 del 28.03.2007 è stata approvata la controdeduzione ai sensi dell'art. 46 LR. 61/85 alla DGR. 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 NTO. La ZTO D3/7 unitamente ai sub-ambiti pertinenti le ZTO 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 PI incluso i sottoservizi identificati nelle tavole di Piano e tangente lato Est della medesima ZTO 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.

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.

<b>ZONA "D3" COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	---
Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	---
Superficie minima del lotto <sup>1)</sup>	m <sup>2</sup>	---
Superficie massima del lotto <sup>1)</sup>	m <sup>2</sup>	---
Rapporto di copertura massimo	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50%
Numero massimo dei piani	n°	2 (solo per le abitazioni)
Altezza massima dei fabbricati	m	7,50 (solo per le abitazioni)
Distanza minima dal ciglio stradale*	m	10,00
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 e colture o giardini: minimo	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	20%
Idem a passaggi pavimentali: massimo	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	80%
Cavedi	---	Ammessi
Cortili chiusi	---	Ammessi

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

#### **Articolo 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 PI.





5. Oltre alle strutture produttive sono consentite le abitazioni per il proprietario o per il custode e gli uffici direttivi con un volume massimo di 500 m<sup>3</sup> per unità produttiva, che raggiunga una superficie coperta di almeno 300 m<sup>2</sup>, purché 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 la vigente legislazione in materia.

<b>ZONA "D4/C" AGROINDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	---
Indice di edificabilità fondiaria *	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	---
Superficie minima del lotto	m <sup>2</sup>	10.000
Superficie massima del lotto	m <sup>2</sup>	---
Rapporto di copertura massimo	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	33%
Numero massimo dei piani	n°	---
Altezza massima dei fabbricati	m	10,00 esclusi i volumi tecnici
Distanza minima dal ciglio stradale	m	minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00 per strade comunali;
Distanza minima dai confini	m	5,00 minimo = H fabbricato
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 e colture o giardini: minimo	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	20%
Idem a passaggi pavimentali: massimo	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	80%
Cavedi	---	Ammessi
Cortili chiusi	---	Ammessi

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

#### **Articolo 44 Zona "D4/E" agroindustriale di espansione**

1. Trattasi di una zona agroindustriale individuata come monolotto, all'interno della quale sono ammesse nuove costruzioni riletgate 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 intervento diretto ai sensi del combinato disposto degli artt. 17 e 18 bis della LR.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 è definita all'art. 20 delle presenti NTO, 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 art.31 della LR.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 al titolo abilitativo. 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 m. 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 m. 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 m. 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 500 m<sup>3</sup> per unità produttiva, che raggiunga una superficie coperta di almeno 300 m<sup>2</sup> 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 m.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 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 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 m, 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  $D_a = 4$  alberi/100 m<sup>2</sup> St e di Densità arbustiva  $D_r = 8$  alberi/100 m<sup>2</sup>. 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, approvata con DGR. 163 del 28.03.2007 e pertanto tali zonizzazioni sono oggetto di particolari norme integrative alle ZTO 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 co.3 del presente articolo, all'interno dell'ambito produttivo determinato dall'Accordo di Pianificazione Coordinata;
- in particolare per la ZTO D4E/3 è fatto obbligo garantire l'inedificabilità nella fascia di rispetto ferroviaria della profondità di 30 m.; 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 DGR. 163 del 28.03.2007 è stata approvata la controdeduzione ai sensi dell'art. 46 LR. 61/85 alla DGRV. 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 NTO.

E' stato individuato l'Ambito d'Intervento Unitario delle ZTO D4/E all'interno del quale sono stati identificati i sub-ambiti quali comparti edificatori ed identificati nella ZTO D4E/1 e ZTO D4E/2 i quali in sede di attuazione dei rispettivi Piani di Lottizzazione hanno l'obbligo di realizzare l'infrastruttura viaria di Pl. 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 ZTO D4/E-3 (unitamente alle ZTO "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 m. 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 ZTO D4/E/1 – D4/E/2 – D4/E/3 unitamente a quelli delle ZTO D2/1 – D2/2 – D2/3 – D2/4 e della ZTO D3/7 hanno l'obbligo di realizzare l'infrastruttura viaria di PI incluso i sottoservizi identificati nelle tavole di Piano e tangente lato Est della ZTO 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.

<b>ZONA "D4/E" AGROINDUSTRIALE DI ESPANSIONE</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	---
Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	---
Superficie minima del lotto	m <sup>2</sup>	monolotto
Superficie massima del lotto	m <sup>2</sup>	monolotto
Rapporto di copertura massimo	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	50%
Numero massimo dei piani	n°	3
Altezza massima dei fabbricati	m	10,50 attività agroindustriale (esclusi i volumi tecnici) 7,50 per residenze
Distanza minima dal ciglio stradale	m	10,00
Distanza minima dai confini	m	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	10,00
Destinazione delle superfici scoperte e colture o giardini: minimo	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	30%
Idem a passaggi pavimentali: massimo	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	70%
Cavedi	---	Esclusi
Cortili chiusi	---	Esclusi

#### **Articolo 45 Attività site fuori zona**

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

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

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



Le presenti prescrizione prevalgono rispetto le 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 LR. 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 nella Tavola 2 "Disciplina de Suolo – zone significative (scala 1:2.000)" con numerazione in campo viola su simbolo a forma quadrata. Per quanto riguarda l'applicazione dei dati stereometrici di ogni attività si rimanda alle "Schede di Progetto" cui allegato A alle presenti NTO.
  - 3) Altre strutture sono già state oggetto di apposita e specifica Variante al PRG ai sensi della ex LR. 11 del 05/03/1987.
  - 4) Tali attività sono individuate con numerazione in campo viola su simbolo a forma di cerchio. Per quanto riguarda l'applicazione dei dati stereometrici di ogni attività si rimanda alle "schede di progetto" cui allegato A alle presenti NTO.
  - 5) Per tali strutture valgono le norme in deroga dettate dalle schede di progetto" cui allegato A alle presenti NTO (per le schedature di cui al precedente punto 1 la normativa è riportata al successivo art.47), ferma restando la rispettiva destinazione di zona in relazione alla loro ubicazione.
- Attività confermate con scheda puntuale:
- 1) Trattasi di nuove attività produttive in zona impropria, individuate ai sensi dell'art.73 del PATI, coerentemente all'art.13 co.1 lett. n della LR.11/2004 e smi.
  - 2) Tali attività sono individuate nelle Tavole "Disciplina de suolo" con numerazione in campo viola a forma romboidale.  
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.
  - 3) 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
  - 4) 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.



2. Le prescrizioni contenute nelle schede cui al precedente co.1 si applicano esclusivamente alle attività e non alle strutture edilizie che ne costituiscono il contenitore. Pertanto, tali prescrizioni cessano di avere efficacia in seguito a chiusura o trasferimento dell'attività, nonché in seguito a formale rinuncia da parte degli interessati.
3. I fabbricati dismessi/abbandonati, ancorché codificati dal PRG previgente come contenitori di "attività produttive da bloccare e/o trasferire", non possono essere riutilizzati per altre attività produttive o per nuove destinazioni d'uso se non per quelle specificatamente ammesse dalla zona nella quale risultano inserite e nei limiti delle carature previste dalla ZTO stessa.
4. Fatto salvo il vincolo di mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti (attività) codificate nella scheda, per le attività in essere, legittime, benché presenti, sono ammesse solo ed esclusivamente limitate e circoscritte modificazioni di queste destinazioni d'uso (attività) alle seguenti condizioni:
  - a) l'attività in essere non dovrà essere classificata tra le "attività da bloccare e/o trasferire";
  - b) la nuova attività dovrà essere ricompresa nella stessa sottosezione dell'attività originaria così come definita dall'ISTAT (Classificazione delle attività economiche Ateco 2007);
  - c) la nuova attività non sia inserita nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, approvato con DM. Sanità 5/11/1994;
  - d) sia stipulata un'apposita convenzione o con la quale venga precisata e vincolata la nuova destinazione d'uso dell'edificio, l'attività svolta, con aggiornamento della schedatura.

Per le attività produttiva in zona impropria schedate cui al precedente co.1, fatte salve le specifiche prescrizioni contenute nelle schede, sono ammessi i seguenti interventi:

  - a) lettere a), b), c), d) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001;
  - b) interventi di ristrutturazione edilizia e/o eventuale ampliamento delle superfici disciplinati nell' apposita schedatura.
  - c) il rilascio del titolo abilitativo è subordinato:
    - alla dimostrazione della compatibilità di destinazione d'uso (tipologia) dell'attività esistente con quella codificata nella scheda (ex art. 126 - LR. 61/85);
    - al reperimento degli standard minimi descritti all'art. 20 delle presenti NTO o quanto previsto nella scheda;
    - alla stipula di una convenzione e con cui si stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.
5. Le attività produttive in zona impropria potranno sempre essere trasferite in zona propria, individuata dal PI anche attraverso la necessaria riqualificazione ambientale con eventuale ricorso al credito edilizio. La dismissione di ogni attività produttiva in zona impropria darà diritto ad un "credito edilizio".





#### Articolo 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 di cui al precedente art. 45, sono individuate come attività da bloccare e/o trasferire.  
Tali attività sono individuate nella Tavola "Disciplina de suolo" con apposito simbolo (cerchio o triangolo) e perimetrazione dell'ambito.
2. In relazione alla loro compatibilità ambientale, le attività si distinguono in:
  - a) attività da bloccare: sono attività produttive ubicate in aree di modesto interesse produttivo, economico e sociale o che, pur presentando motivi di interesse economico e sociale, risultano scarsamente compatibili con il sito per molestia, rumorosità e tipo di produzione.
  - b) attività da trasferire: sono attività produttive che per tipo di lavorazione risultano essere incompatibili con il tessuto urbanistico le quali vanno trasferite.
3. I fabbricati dismessi/abbandonati, ancorché codificati dal PRG previgente come contenitori di "attività produttive da bloccare e/o trasferire", non possono essere riutilizzati per altre attività produttive o per nuove destinazioni d'uso se non per quelle specificatamente ammesse dalla zona nella quale risultano inserite e nei limiti delle carature previste dalla ZTO stessa.
4. Attività produttiva da bloccare, sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) conferma dell'attività insediata;
  - b) lettere a), b) c) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001 a condizione che gli interventi siano volti al mantenimento dell'attività senza aumento delle unità immobiliari;
  - c) possibilità di messa a norma degli impianti esistenti purché tali adeguamenti comportino modifiche edilizie esclusivamente interne alle preesistenze.
5. Attività produttiva da trasferire, sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) lettere a), b) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001.
6. Le attività produttive in zona impropria potranno sempre essere trasferite in zona propria, individuata dal PI anche attraverso la necessaria riqualificazione ambientale con eventuale ricorso al credito edilizio.  
La dismissione di ogni attività produttiva in zona impropria darà diritto ad un "credito edilizio".

#### Articolo 47 Definizioni delle schedature - attività produttive in zona impropria

1. 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 1,50 m. 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.
2. 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.

3. 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.

4. 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 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.

5. 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.31 della LR. 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.31 della LR. 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 PI, 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.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.

6. 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 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.31 della LR.11/2004 e smi, così come precisati al precedente art.20 possono essere reperite nelle aree omogenee di tipo "F" già individuate dall'attuale Pl. 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 cui allegato A alle presenti NTO.



## TITOLO III – IL TERRITORIO AGRICOLO

### CAPO 1 – REGOLE DI GESTIONE

#### Articolo 48 Zona "E" - territorio agricolo

1. 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 artt. 43, 44, 45 e 50 della LR. 11/2004 ferme restando le eventuali limitazioni stabilite dalle presenti norme e dal PATI.
2. L'edificazione è disciplinata dall'art.44 LR. 11/2004 e successive modificazioni ed è integrata dalle seguenti norme.
3. 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'art. 43 della LR. 11/2004. Il territorio agricolo è considerato zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM. 1444/1968 ed è soggetto a regole generali mirate alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario; pertanto in queste aree dovranno essere favoriti i seguenti interventi:

- 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.
4. Il territorio agricolo, ZTO "E" ai sensi del DM. 1444/1968, è individuato nelle Tavole del PI "Disciplina de suolo)".

Nel territorio agricolo sono stati individuati i manufatti, edifici, aree scoperte e attrezzature d'origine antica (ai sensi dell'art. 40 LR. 11/2004) e pertanto da considerare Beni Culturali (B.C.) catalogati nell'allegato B alle presenti NTO.

#### Articolo 48.1 Contenuti zona agricola

1. Il PI individua come zona E le parti del territorio comunale a prevalente destinazione agricola e forestale e, con riferimento alla LR.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.

#### Articolo 48.2 Definizioni zona agricola

1. Le definizioni delle strutture agricole produttive sono definite dal provvedimento della Giunta Regionale ex art. 50/1 lett. d) punto. 3, a cui si rimanda.



### Articolo 48.3 Fabbricati esistenti in zona agricola

1. L'edificazione è disciplinata dalla LR.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.
2. Negli edifici esistenti, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici schedati, tutelati dal DLgs 42/2004 e i Beni Culturali cui art. 40 della LR. 11/2004 catalogati nell'allegato B alle presenti NTO, in coerenza con quanto previsto dalla LR. 11/2004 e smi, sono consentiti:
  - a) gli interventi cui lettere a), b), c), d) del co.1 art. 3 del DPR. 380/2001, nonché l'ampliamento di edifici residenziali fino al limite massimo di 800 m<sup>3</sup> comprensivi dell'esistente, purché architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale locale. L'ampliamento va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua globalità e potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza all'organismo edilizio esistente. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di due sole ulteriori unità abitative;
  - b) per le strutture agricole-produttive esistenti, non oggetto di specifiche discipline, gli interventi cui lettere a), b), c), d) del co.1 art. 3 del DPR. 380/2001, con esclusione del cambio di destinazione d'uso e aumento delle superfici di calpestio produttive;
  - c) gli interventi di demolizione:
    - delle opere incongrue;
    - degli elementi di degrado;
    - degli edifici non più funzionali alle esigenze della azienda agricola;
    - delle attività produttive in zona impropria;tali interventi di demolizione possono determinare "crediti edilizi";
  - d) il cambio di destinazione d'uso, mediante specifica schedatura delle costruzioni non più funzionali al fondo;
  - e) interventi di razionalizzazione, anche mediante accorpamento, degli annessi rustici esistenti, senza aumento della superficie lorda di pavimento, tramite la presentazione di uno specifico piano di recupero per finalità agricolo-produttive, agrituristiche, didattiche, per la commercializzazione dei propri prodotti agricoli, utilizzo di biomasse, ecc., ovvero per tutti quegli interventi che anche l'imprenditore non professionale può svolgere per migliorare la produttività agricola.

### Articolo 48.4 Costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo e fabbricati ad uso allevamento intensivo

1. Per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo e per i fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo sono ammessi gli interventi secondo il disposto LR.11/2004 e smi, coerentemente alle direttive e prescrizioni del PATI. Sono fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici tutelati dal DLgs 42/2004 e i Beni Culturali cui art. 40 della LR. 11/2004 o schedati catalogati rispettivamente nell'allegato B e C alle presenti NTO.

**Articolo 48.5 Fabbricati esistenti ad uso allevamenti**

1. 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.
2. 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 smi.

Si precisa che ai sensi della DGR 856/2012:

- per le aree residenziali in cui il PI 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.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 previsti dalla DGR.856/2012.

**Articolo 48.6 Nuova edificazione in zona agricola**

1. L'edificazione è disciplinata dall'art.44 LR. 11/2004 e smi.
2. 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.
3. Parametri urbanistici per ampliamenti e nuove costruzioni di tipo residenziale e per gli annessi rustici non dedicati al ricovero di animali:

<b>ZONA "E"</b>		
<b>Territorio agricolo</b>		
Tipologia edilizia		- isolato, schiera, costituenti al massimo nuclei di due o tre unità per gli edifici residenziali; - isolata per gli annessi rustici; - consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;
Numero massimo di piani	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	m	- 7,50 per gli edifici residenziali; - 7,00 per gli annessi rustici; - per gli ampliamenti, altezze superiori sono ammesse in uniformità con



		l'edificio esistente da ampliare;
Distanza minima dai confini	m	5.00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m	10.00
Distacco minimo tra corpi dello stesso edificio	m	10.00 o in aderenza
Distacco dal ciglio stradale	m	- minimo m.10 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice;
Destinazione delle superfici scoperte		Agricoltura
Cavedi		Esclusi
Cortili chiusi		Esclusi

#### Articolo 48.7 Costruzioni agricole non più funzionali alle esigenze del fondo

1. I fabbricati non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ai sensi dell'art. 43 co. 2 d) LR. 11/2004 sono individuati nella tavola "Disciplina del suolo" con apposita simbologia e con specifica schedatura cui all'allegato C delle presenti NTO "Costruzioni esistenti non più funzionali".
2. E' ammesso il cambio d'uso ed il recupero dei volumi degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo previa la predisposizione di una relazione tecnico-agronomica, sottoscritta da specialista laureato (agronomo, forestale) dimostrante l'effettiva non funzionalità del fabbricato rurale alle esigenze di conduzione del fondo, 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).La possibilità di cambio di destinazione d'uso è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:
  - i fabbricati sono legittimi e/o legittimati, e sono esistenti alla data di entrata in vigore del PAT;
  - mancanza di nesso funzionale con l'azienda agricola;
  - presenza delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
  - i fabbricati sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.
3. Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione per i quali si rimanda alle Norme del PATI.
4. Per gli edifici individuati non più funzionali alle esigenze del fondo sono ammesse le seguenti destinazioni:



- residenziali;
- attività di agriturismo e strutture ricettive complementari di cui alla LR. 11/2013;
- ricettive;
- magazzini depositi;
- attività commerciale compreso le attività di somministrazione alimenti e bevande in strutture di vicinato ( sup. di vendita fino a 250 m<sup>2</sup>) e terziario legate alla residenza.

salvo specifiche destinazioni d'uso più restrittive definite dalla scheda stessa.

5. E consentito il recupero volumetrico ad uso residenziale nei limiti previsti dalla scheda sino ad un massimo di 800 m<sup>3</sup> e n. 2 unità abitative dei fabbricati esistenti con conseguente totale demolizione dei rimanenti annessi rustici non più funzionali; l'eventuale recupero di quote eccedente gli 800 m<sup>3</sup> è subordinata alla stipula di specifico accordo pubblico privato. Tali interventi sono soggetti a perequazione urbanistica. Non potranno essere recuperati i fabbricati isolati e precari di volume inferiore a 150 m<sup>3</sup>.  
Con riguardo a tali edifici il PI si attua per intervento diretto mediante l'applicazione del tipo di intervento ammesso dalla relativa scheda.
6. In relazione alle destinazioni d'uso ammissibili, dovranno essere applicati i relativi standards di appartenenza secondo quanto previsto all'art. 20 delle NTO.
7. Le aree per opere di urbanizzazione primaria, nella misura stabilita dall'art.20 delle presenti NTO, 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.
8. Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dall'art.20 delle presenti NTO, devono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal PI, 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, o con atto d'obbligo e unilaterale. Va in ogni caso stipulata una convenzione come previsto 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.
9. 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 smi.
10. 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.

11. 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 PI 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 DPR. 380/2001 e smi.

#### Articolo 48.8 Allevamenti zootecnici non intensivi

1. Il PI, in considerazione della DGR. 856/2012, recepisce e aggiorna quanto previsto dal PATI, 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 smi.
2. Parametri urbanistici per la realizzazione di allevamenti non intensivi:

Allevamenti zootecnici non intensivi		
Tipologia di allevamento		<ul style="list-style-type: none"><li>- allevamenti a carattere non intensivo DGR n°856/2012;</li><li>- allevamenti a carattere familiare, sono quelli che, per numero di capi, non sono ricompresi nelle fattispecie previste dagli atti di indirizzo regionale della LR. 11/2004 lettera d) punto 5. e non sono soggetti a Piano di Sviluppo Aziendale.</li></ul>
Tipologia edilizia		Sono regolamentati dalla DGR n°856/2012 e smi mentre la tipologia dovrà essere con fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura, con materiali tradizionali oppure costruito con tecniche recenti purché adatti allo spazio ed edificazione rurale;
Numero massimo di piani	n°	1
Altezza massima dei fabbricati	m	<ul style="list-style-type: none"><li>- 7,00 per allevamenti a carattere non intensivo;</li><li>- 4,50 per allevamenti a carattere familiare;</li></ul>
Distanza minima dai confini	m	15,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m	30,00
Distacco minimo tra corpi dello stesso edificio	m	15,00





Distacco dal ciglio stradale	m	- allevamenti familiari minimo m.10 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - allevamenti familiari come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice; - per allevamenti non intensivi minimo m. 30;
Distanza minima dalle ZTO - A, B, C, F	m	80,00
Destinazione delle superfici scoperte		agricoltura
Cavedi		
Cortili chiusi		

### Articolo 48.9 Allevamenti zootecnici intensivi

1. Per gli allevamenti zootecnici intensivi valgono le specifiche disposizioni di cui al precedente art. 48.8 co. 1
2. Parametri urbanistici per la realizzazione di allevamenti:

Allevamenti zootecnici intensivi		
Tipologia edilizia		Sono regolamentati dalla DGR n°856/2012 e smi mentre la tipologia dovrà essere con fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura, con materiali tradizionali oppure costruito con tecniche recenti purché adatti allo spazio ed edificazione rurale;
Numero massimo di piani	n°	1
Altezza massima dei fabbricati	m	7,00
Distanza minima dai confini	m	referimento alla DGR. 856/2012
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m	referimento alla DGR. 856/2012
Distacco minimo tra corpi dello stesso edificio	m	referimento alla DGR. 856/2012
Distacco dal ciglio stradale	m	referimento alla DGR. 856/2012
Destinazione delle superfici scoperte		agricoltura
Cavedi		
Cortili chiusi		

3. 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, 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<sub>2</sub> dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento. Pertanto la CO<sub>2</sub> 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<sub>2</sub> e dunque un ettaro di bosco assorbe 5ii tonnellate annue di CO<sub>2</sub>.

- 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;
  - una completa documentazione fotografica del sito. Per interventi di ampliamento con aumento del numero di capi allevati 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.
4. 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 PI anche in ATO diverse da quello di dismissione, è normata alle presenti norme. Le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non danno luogo a riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di PUA e previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al PI, che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.

#### Articolo 48.10 Strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici

1. Per la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici valgono le vigenti disposizioni normative in materia.
2. Tali strutture possono essere realizzate anche in aderenza ai fabbricati ad uso allevamento zootecnico e devono rispettare le seguenti distanze:
  - dai confini di proprietà m. 10;
  - dalle abitazioni afferenti l'aggregato abitativo aziendale m.20;



- dalle abitazioni non afferenti l'aggregato abitativo aziendale: m.50;
- dalle ZTO residenziali/produttivi e servizi: m.50.

**Articolo 48.11 Serre e manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo**

1. La realizzazione di serre è disciplinata dal co. 6 art.44 LR.11/2004 e dell'art.6 del DPR. 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 DGR. o dei successivi provvedimenti riguardanti la tematica in questione.
2. Parametri urbanistici per la realizzazione di serre fisse:

Serre Fisse		
Note:		sono consentite esclusivamente a favore degli imprenditori agricoli. Sono soggette al rilascio del permesso di costruire. 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;
Rapporto di copertura fondiaria	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50%
Numero massimo di piani	n°	
Altezza massima dei fabbricati	m	allegato "A" DGR. 172/2010 tab. n.1;
Distanza minima dai confini	m	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m	10,00;
Distacco minimo tra corpi dello stesso edificio	m	10,00 è ammessa la costruzione in unione o in aderenza;
Distacco dal ciglio stradale	m	- 10 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice.
Destinazione delle superfici scoperte		agricoltura

3. Le serre mobili devono conformarsi all'atto di indirizzo cui DGR n.172 del 03/02/2010; devono sottostare alla normativa sulle distanze minime previste per gli annessi rustici (co.3 art. 48.6).
4. Ai sensi dell'art.44, co.5 ter della LR.11/2004 e smi, è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese amovibilità, 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:

<b>Modesti manufatti - art. 44 co.5 LR.11/2004</b>		
Superficie coperta massima	m <sup>2</sup>	25,00
Altezza massima	m	3,5
Distanza minima dai confini	m	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m	10,00;
Distacco dal ciglio stradale	m	20,00
Note		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. 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 coperture mobili e temporanee per la protezione di macchine agricole - prodotti di fienagione e altri prodotti inerenti esclusivamente l'azienda agricola, a condizione che sia specificato il periodo di utilizzo che non potrà essere superiore a 9 mesi; oltre tale scadenza tali installazioni sono da intendersi interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art.3 del DPR.380/2001, soggetti alle sanzioni amministrative e penali previste dalla Parte Prima – Titolo IV del DPR.380/2001, se non debitamente autorizzate.

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, così 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.

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 9 mesi dalla collocazione.

La struttura e/o manufatto precario dovrà avere:

<b>Coperture mobili e temporanee</b>		
Superficie coperta massima	m <sup>2</sup>	2% del fondo aziendale con un massimo di 200,00 m <sup>2</sup>
Altezza massima	m	4,00
Distanza minima dai confini	m	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m	10,00;
Distacco dal ciglio stradale	m	20,00 /o ulteriori maggiori distanze



		per strade di maggiore importanza diverse dalle strade Comunali
Note		devono essere rispettate le distanze da eventuali scoli consorziali e demaniali

#### Articolo 48.12 Edificabilità di piscine

1. La realizzazione di piscine, di dimensioni relativamente modeste in rapporto all'edificio a destinazione residenziale, è ammessa ai sensi della LR.11/2004 e smi. La consistenza dell'opera deve essere tale da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio e deve inquadrarsi nei limiti di un rapporto adeguato e non esorbitante rispetto alle esigenze di un effettivo uso normale del soggetto che risiede nell'edificio principale. Salvo specifiche prescrizioni disposti dal PI per le singole zone.

#### Articolo 48.13 Attività agrituristica

1. È consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della LR. 28/2012 della DGR.315/2013 e successive modifiche ed integrazioni.

#### Articolo 49 ZTO "E": nuclei rurali e beni culturali con valore storico – ambientale (art. 40 LR. 11/2004)

1. Ai sensi dell'art. 40 LR. 11/2004 (ex art.10 LR. 24/1985) nelle Tavole del PI sono individuati tutti i nuclei edilizi, gli edifici e i manufatti sparsi nella zona agricola da considerare quali Beni Culturali (BC) 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 del PI la schedatura dei Beni Culturali in zona agricola, cui allegato B alle presenti NTO, 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.
2. 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 NTO, individuato dallo strumento urbanistico, può essere modificato secondo l'art.2 delle presenti NTO. Per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, situate nei nuclei individuati come Beni Culturali, la stessa schedatura, ai sensi del dell'art.65 del PATI, 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:
  - o Attività produttive site fuori zona da bloccare e/o da trasferire
  - o AR: alberghiero ricettivo
  - o R: residenza



- A: annessi all'agricoltura / Costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo
  - D: direzionale
  - C: commerciale
3. In relazione alle destinazioni d'uso ammissibili, dovranno essere applicati i relativi standards di appartenenza secondo l'art. 20 delle presenti NTO.
- Le aree per opere di urbanizzazione primaria devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con atto di o con atto d'obbligo unilaterale.
- Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita norme, devono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal PI, 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 PI 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. 15 delle presenti NTO, o con atto d'obbligo e unilaterale.
4. Va in ogni caso stipulata una convenzione, 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.
- ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA DA BLOCCARE E/O DA TRASFERIRE:**
5. Le attività produttive esistenti poste all'interno dei BC vengono considerate da bloccare cui precedente art. 46 delle presenti NTO, salvo specifiche indicazioni previste nelle schede, 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 PI, e quindi trasferite, evitando così di alterare il BC in oggetto.
- Per le attività produttive "bloccate" sono ammissibili gli interventi edilizi cui precedente art. 46; 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 destinazioni delle superfici scoperte a passaggi pavimentati non devono essere maggiori del 30%.

**ALBERGHIERO – RICETTIVO (AR) E LORO CLASSIFICAZIONI (L.R. N.33/2002 E SMI)**

6. Per la destinazione alberghiera (AR) sono ammesse tutte le strutture ricettive quali, alberghi, motel, villaggi-albergo, residence turistico alberghiero, riconducibili alla LR.33/2002 e smi. Tali strutture avranno il vincolo di specifica destinazione d'uso al momento del rilascio del certificato di agibilità, secondo LR. 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)**

7. Per la destinazione residenziale (R) oltre alla medesima sono ammesse attività ricettive complementari cui art. 27 della LR. 13/2013 rivolte alla produzione di servizi per l'ospitalità.

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.

**ANNESI ALL'AGRICOLTURA / COSTRUZIONI ESISTENTI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO**

8. Per gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nell'ambito delle zone agricole, definite nella scheda di progetto dalla lettera (A), vengono determinati secondo l'art. 48 commi da 1 a 14 delle presenti NTO.

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 vigente normativa in materia e successive modifiche e integrazioni.

Ogni altra forma turistica ricettiva esercitata in campagna con criteri difforni dalla vigente normativa in materia viene considerata turismo rurale ed è quindi inquadrata dalla LR. 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.

**DIREZIONALE (D)**

9. Per la destinazione direzionale (D) sono ammesse tutte le attività individuate al precedente art. 20 co.5bis punto b) delle presenti NTO. 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.

#### COMMERCIALE (C)

10. Sono ammesse solamente le attività individuate al precedente art. 20 co.5bis punto a) delle presenti NTO riconducibili all'art.3 LR. 50/2012 relativamente agli esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 m<sup>2</sup>). E compresa le destinazioni direzionali cui al precedente comma. 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.

### Articolo 49.1 Schede specifiche di tipo B

1. Le Tavole del PI per il territorio agricolo e i beni culturali (BC) indicano per ciascun bene culturale il numero di riferimento della scheda B di analisi.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

### Articolo 49.2 Rilievo critico

1. 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 del PI 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.  
La dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statistiche o indagini non distruttive. Il Consiglio Comunale, sulla base della documentazione prodotta, prende in esame l'istanza e, ove la ritenga esaustiva, attribuisce all'edificio la nuova classificazione, con formale provvedimento che diventa efficace con l'esaustività della deliberazione, senza costituire variante al PI. Tale facoltà per ogni singolo fabbricato è ammessa per una volta e per scostamenti di un solo grado.





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.

#### Articolo 49.3 Utilizzo dei sottotetti

1. L'utilizzo è normato dalla Legge Regionale n.12 del 6 aprile 1999.

#### Articolo 49.4 Autorimesse e parcheggi

1. 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.
2. 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.)
3. 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.
4. Può essere concessa la deroga, con possibilità d'accesso sul prospetto principale, solo qualora sia dimostrata l'impossibilità 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.
5. 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.
6. Sulle aree scoperte il parcheggio è sempre ammesso, tuttavia deve essere compatibile con la conservazione delle alberature di pregio esistenti.
7. 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.

#### Articolo 49.5 Piani di recupero

1. Si rimanda alla scheda di progetto dei BC, dove è espressamente indicata l'applicazione del Piano di Recupero.
2. 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.



## CAPO 2 – GLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E CULTURALE

### Articolo 50 Gradi di protezione

1. A tutti gli edifici ubicati nelle zone di PI 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 esplicitato:

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

2. 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.
3. Sono sempre fatte salve le disposizioni di cui al DLgs. 42/2004 e smi.

### Articolo 50.1 Grado 1 - restauro filologico e conservativo

1. Riguarda edifici, immobili e strutture murarie di pregio architettonico e tipologico, vincolati ai sensi del DLgs. n.42/2004 e smi, nonché catalogati dall'Istituto Regionale per le Ville Venete e quelli meglio individuati nelle schede di progetto.
2. Di tali manufatti interessa l'apparato architettonico interno ed esterno e si dovrà operare con i metodi del restauro scientifico; sono consentiti 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.
3. 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.
4. Tutti i volumi e gli elementi superfetativi, che non rivestono interesse o contrastano con la comprensione storica dell'edificio, dovranno essere eliminati.
5. 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.
6. E' ammessa:
  - a) la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e realizzare locali cucina anche con ventilazione forzata;



- b) 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;
  - c) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti alle esigenze dell'uso;
  - d) 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;
  - e) la possibilità di utilizzare e rendere abitabili soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario;
  - f) 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;
  - g) la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m. 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 DM. 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.
7. Gli interventi dovranno prevedere:
- 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;
  - il recupero dei solai, questi 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;
  - la conservazione ed il ripristino dei collegamenti originari;
  - la conservazione ed il ripristino delle 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 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;
8. Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche:
    - a) le recinzioni murarie d'impianto storico e caratterizzanti l'originaria suddivisione fondiaria, anche se non sono più strettamente connesse all'organismo edilizio;
    - b) i brani di muratura e/o i singoli reperti che testimoniano le varie fasi dell'impianto urbano.
  9. 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.
  10. E' fatto divieto esplicito di costruire nuovi poggioli o terrazze.
  11. Sono in ogni modo ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle arti.

#### **Articolo 50.2 Grado 2 - Restauro Integrativo E Propositivo**

1. Riguarda gli interventi 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.
2. 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.
3. 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 finestre in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa;
  - l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto, senza però modificarne il profilo;
  - 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;
  - il rinnovo completo, con materiali dello stesso tipo di solai e coperture;
  - 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.
4. 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 che siano soddisfatte le norme indicate dalla LR.12/99.
5. 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.

### Articolo 50.3 Grado 3 - Ristrutturazione parziale

1. Riguarda gli interventi su edifici e strutture murarie di cui interessa conservare la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.
2. 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.
3. In funzione dei valori e dei caratteri degli edifici si prevede un tipo di ristrutturazione parziale che ammette i seguenti interventi ove sono previsti:
  - il consolidamento statico degli edifici mediante:
    - o interventi di sottofondazione e sottomurazione;
    - o il ripristino delle strutture verticali mediante lavoro di scuci e ricuci;
    - o 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.
4. 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 irreversibile, 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 finestrate 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;
  - le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
  - dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
5. E' ammessa:
- la possibilità di aggregare unità abitative e si permette la possibilità' di demolizione, di spostamento e di costruzione di tramezzi;
  - la possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata naturale;
  - la possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti soddisfacendo le norme indicate dalla LR.12/99;
  - 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;
  - la conservazione e il ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie.
  - creare soppalchi con struttura di legno e ferro.



6. È vietata:
- la demolizione e ricostruzione;
  - costruire nuovi poggioli o terrazze.

#### Articolo 50.4 Grado 4 - Ristrutturazione globale senza demolizione

1. Riguarda gli interventi su edifici di poco interesse storico - artistico ma di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne.
2. 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.
3. 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.
4. 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...).
5. Non sono ammesse sostituzione di ante d'oscuro con tapparelle e la sostituzione di serramenti di legno con elementi di altro materiale.
6. E' fatto obbligo di ripristinare, se leggibili, gli elementi costruttivi e compositivi delle origini laddove successivi interventi li abbiano manomessi.
7. 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, ondolato, ecc., o non simile 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;
8. E' ammesso il recupero dei piani sottotetto alla funzione abitativa soddisfacendo le norme della LR.12/1999.

#### **Articolo 50.5 Grado 5 - Demolizione senza ricostruzione**

1. 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.
2. La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel piano o rilevabili e identificabili, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque permesso relativo agli interventi nelle unità che le includono.
3. Nessun titolo abilitativo può essere rilasciato per tali unità e nemmeno l'autorizzazione alla manutenzione straordinaria.
4. La demolizione dovrà avvenire contestualmente ad altri interventi previsti sulla stessa proprietà o su semplice istanza di autorizzazione da parte dei proprietari.
5. 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.

#### **Articolo 50.6 Unità minime d'intervento**

1. Nelle schede di progetto dei BC le Unità Minime d'Intervento (UMI) coincidono con la "numerazione fabbricati definita nella scheda B.
2. Ogni fabbricato appartenente al BC si configura come Unità Minima d'Intervento (UMI), 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.
3. Deve considerarsi parte integrante dell'UMI la proprietà privata di pertinenza ricadente nell'ambito considerato e pertanto è fatto obbligo alla realizzazione degli spazi scoperti di cui alla scheda progettuale.
4. Se una proprietà dispone di più fabbricati ricadente all'interno dell'ambito del BC e l'intervento edilizio venisse realizzato solamente su un fabbricato (UMI), alla proprietà compete l'obbligo della sistemazione di un'area scoperta in proprietà proporzionale alla percentuale di cubatura su cui si prospetta l'intervento.

#### **Articolo 50.7 Opere interne**

1. 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.

#### **Articolo 50.8 Definizione perimetro ambito bene culturale**

1. 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.

2. 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 m. 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 nel PI, possono prevedere modificazioni di perimetro e trasformazioni di zona nei limiti e con le modalità previste dall'art.2 delle presenti NTO.

#### Articolo 50.9 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

1. E' fatto obbligo rispettare le direttive e prescrizioni del Prontuario, quale parte integrante delle presenti NTO.
2. Si rimanda, ove previsto, all'elaborato P05 "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
3. 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 PATI.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

7. 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.

#### Articolo 50.10 Norme finali

1. 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.
2. 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.
3. Per tutti i progetti si dovrà produrre un'ideale documentazione fotografica a colori, sia dell'edificio interessato che dell'intero ambito, al fine di meglio valutare le proposte progettuali.
4. 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.
5. Non sono rilasciabili concessioni od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree e le esistenti dovranno, gradualmente, essere interrato.  
Per quanto non specificatamente compreso nelle presenti NTO si rimanda alla alle Norme di Attuazione del PATI e al Regolamento Edilizio.
6. 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 (contrastanti prevalenti).
7. Nelle zone rurali non possono essere realizzate strutture a servizio di edifici posti in altre Zone Territoriali Omogenee.



## TITOLO IV – DISPOSIZIONI SPECIFICHE

### CAPO 1 – LE AREE PER SERVIZI

#### Articolo 51 Zona "F" attrezzature pubbliche di pubblico interesse

1. Il PI 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.
2. Tali zone sono distinte in quattro tipi:
  - a) zona F1: aree per l'istruzione (scuole materne, scuole elementari, scuole medie, scuole superiori);
  - b) zona F2: aree per attrezzature di interesse comune: religiose, sanitarie, sociali, assistenziali, culturali, ecc.;
  - c) zona F3: aree attrezzate a parco – gioco – sport: giardini e viali alberati, campi gioco per bambini e ragazzi, impianti sportivi, parco urbano;
  - d) zona F4: parcheggi pubblici.

Su ciascuna area individuata il PI stabilisce le rispettive attrezzature da insediare.

#### Articolo 52 ZTO "F1" - istruzione

1. Il tipo di attrezzatura scolastica per ciascuna area individuata è precisata dalle Tavole del PI. Variazioni alla destinazione specifica, ma sempre nell'ambito dell'edilizia scolastica, possono essere decise dal Consiglio Comunale sulla base di motivate ragioni.
2. Nelle aree destinate ad edilizia scolastica sono da rispettare, quanto all'edificazione, le Norme contenute nel Decreto Min. LL.PP. 18/12/1975, in attuazione dell'art. 9 della l. 412/1975, nonché i diritti di terzi confinanti.
3. Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia.
4. Sugli edifici scolastici esistenti sono sempre ammessi interventi cui all'art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001. In caso di ampliamento o ricostruzione, valgono le Norme delle Leggi sopra citate.

#### Articolo 53 ZTO "F2" - attrezzature di interesse comune

1. 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.
- 2. L'individuazione specifica del tipo di attrezzatura prevista su ciascuna area viene stabilita dal Consiglio Comunale, senza che ciò comporti Variante al PI e sulla base di motivate ragioni di interesse collettivo purché rimangano tra quelle in generale previste.
- 3. 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.
- 4. 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.
- 5. Salvo diverse disposizioni dipendenti da normative specifiche per i vari tipi di edilizia ammessa, gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:

<b>ZTO F2 Attrezzature e servizi di interesse comune</b>		
Sf = superficie fondiaria	m <sup>2</sup>	intera Zona o stralcio funzionale con progettazione unitaria
Sm = superficie minima di intervento per stralci	m <sup>2</sup>	Progettazione unitaria
If = indice di edificabilità fondiaria	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	Progettazione unitaria
Volume massimo edificabile	m <sup>3</sup>	Sf x If
Q = rapporto max di copertura	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	40% di Sf
Piani abitabili max	n°	3
h = altezza massima <sup>1</sup>	m	10,50
Distanza minima dalle strade	m	7,50
Distanza minima dai confini	m	h/2 con min 5,00
Distanza minima dai fabbricati	m	h con minimo 10,00
Distanza minima tra corpi di fabbrica dallo stesso edificio	m	h con minimo 10,00
Autorimesse e parcheggio privato	m <sup>2</sup>	0,50/1 mq di sup. utile
Superficie scoperta a verde	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	60%
Superficie scoperta pavimentata	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	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.



### Articolo 53.1 ZTO F2/13 (\*) - zone per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse per attività produttive – centro servizi

1. Il PI 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 PI, 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 (PP o PIP); in ogni caso il Comune dovrà avere un ruolo di coordinamento e di partecipazione diretta, fatti salvi gli oneri specifici, afferenti al Permesso di costruire e fatto salvo di quanto previsto dall'art.31 della LR. 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.

<b>ZONA "F2-*" - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE-CENTRO SERVIZI</b>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	1,5
Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	---
Superficie minima del lotto	m <sup>2</sup>	---
Superficie massima del lotto	m <sup>2</sup>	---
Rapporto di copertura massimo	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	30%
Numero massimo dei piani	n°	4
Altezza massima dei fabbricati	m	---
Distanza minima dal ciglio stradale	m	10,00
Distanza minima dai confini	m	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	10,00
Destinazione delle superfeci scoperte e colture o giardini: minimo	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	20%
Idem a passaggi pavimentali: massimo	m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	80%
Cavedi	---	Esclusi
Cortili chiusi	---	Esclusi

#### Articolo 54 ZTO "F3" - aree attrezzate a parco, giochi, sport

1. 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.
2. 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.
3. 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...
4. 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.



5. 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 cui all'art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001. Sugli edifici adibiti ad uso diverso, sono ammessi solo gli interventi cui all'art. 3 co. 1 a) b) del DPR. 380/2001.
6. Tutti gli interventi ammessi devono formare oggetto di particolare studio che li renda elementi qualificanti nel contesto urbano e contemporaneamente curi anche la realizzazione dei parcheggi e dei collegamenti pedonali e ciclabili.
7. 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.
8. Negli ambiti ricadenti entro l'area soggetta a servitù militare l'altezza massima dovrà rispettare le norme di cui al vincolo.

#### **Articolo 55 ZTO "F4" - parcheggi pubblici**

1. 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.
2. 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, 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.





## CAPO 2 – VINCOLI E TUTELE

### Articolo 56 Aree a tutela speciale – Fasce di rispetto

1. Devono essere rispettati i vincoli e le prescrizioni del PATI approvato, i quali prevalgono sull'intero apparato normativo del PI.

#### Articolo 56.1 Vincoli monumentali

1. Trattasi di zone vincolate ai sensi DLgs. 42/2004 e smi e relativi contesti.
2. In tali zone è vietata la costruzione di qualsiasi edificio.
3. 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.
4. 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.

#### Articolo 56.2 Vincolo ambientale e paesaggistico

1. Nelle zone sottoposte a vincolo ambientale paesaggistico conseguente al DLgs. 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.
2. 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, 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.
3. A tutti i corsi d'acqua vincolati ai sensi del DLgs. 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 le aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come ZTO 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 m. 50 di profondità su entrambi i lati, al di fuori 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 m. 20 di profondità su entrambi i lati al di fuori della delimitazione del perimetro abitato (centro urbano), la cui distanza è ridotta a m.10,00 tale vincolo risponde alle prescrizioni di cui al RD. 368/1904.
4. 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.
5. 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.



### Articolo 56.3 Vincolo archeologico

1. Trattasi di aree che per la presenza di antichi manufatti sono vincolate per la salvaguardia e la valorizzazione delle testimonianze storico - culturali esistenti.
2. Esse sono delimitate con apposita grafia nelle tavole di PI come prescritto dall'art. 27 del PTRC ed individuato dal PATI.
3. 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.
4. Le superfici di tali aree concorrono alla determinazione delle volumetrie ammesse nelle zone agricole.
5. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi cui all'art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001.
6. 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 PTRC vigente all'art.27.

### Articolo 56.4 Fasce e zone di rispetto

1. 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...
2. Si precisa che le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse.
3. 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.
4. La destinazione d'uso del nuovo edificio dovrà essere la stessa di quello espropriato o demolito.

### Articolo 56.5 a) Vincolo per il rispetto cimiteriale

1. Sono zone destinate a cimiteri futuri od ampliamenti di cimiteri esistenti.
2. Nelle zone soggette a vincolo cimiteriale, di cui al Testo Unico delle Leggi Sanitarie 1268/1934 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.
3. L'impianto dovrà essere installato ad una distanza non inferiore a m.5,00 dalle strade comunali ed a m.100 dal perimetro esterno dell'area vincolata.
4. Qualora possibile dal punto di vista tecnico gli impianti dovranno usufruire di un'unica struttura di sostegno.
5. 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.



6. L'Amministrazione Comunale potrà imporre una distanza minima dal limite dei fabbricati cimiteriali esistenti in previsione di futuri o previsti ampliamenti degli stessi.
7. Qualora il vincolo dovesse decadere, l'edificazione sarà soggetta alle norme relative alle zone territoriali omogenee in cui ricade l'area, quali zone agricole.
8. Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
9. All'interno della zona di rispetto sono consentiti, per gli edifici esistenti, ai sensi del co. 7 dell'art. 338 del RD. 1265/34:
  - a) gli interventi di recupero ovvero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) del 1° comma dell'art. 3 del DPR 380/01;
  - b) l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, senza aumento del numero delle unità abitative.

#### **Articolo 56.5 b) Vincolo per il rispetto stradale**

1. Per le fasce di rispetto delle strade valgono le disposizioni specifiche di cui al DLgs. 285/1992, Nuovo Codice della Strada.
2. 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.
3. Tali zone concorrono alla determinazione dei volumi edificabili nelle zone adiacenti.
4. In ogni caso è fatto salvo il riferimento al DM.1404/1968.
5. Qualora le distanze previste nelle Tavole di PI, al di fuori delle zone urbane, non coincidano con quelle indicate nel DLgs. 285/1992, va osservata la distanza maggiore.
6. Per gli edifici esistenti destinati ad abitazione ricadenti in tali zone sono consentite le seguenti opere:
  - a) gli interventi cui all'art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001 compreso il consolidamento strutturale a condizione che l'edificio non si sopravvanti rispetto l'allineamento del fronte esistente;
  - b) dotazione di servizi igienici e coperture di scale esterne;
  - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario come previsto dall'art. 41 co. 4 ter LR. 11/2004.



Gli ampliamenti 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.

#### **Articolo 56.5 c) Vincolo per il rispetto del depuratore**

1. 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 DLgs 152/2006 smi.
2. In attuazione della DM. 04.02.1977, ove non è rispettata la larghezza di m.100 della fascia stessa dovranno essere create opportune barriere di alberi o altri idonei accorgimenti specificati nel provvedimento citato.

#### **Articolo 56.5 d) Vincolo per il rispetto ferroviario**

1. 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.
2. E' richiamato il DPR. 753/1980 per le nuove costruzioni.

#### **Articolo 56.5 e) Vincolo per il rispetto dei punti di prelievo idrico**

1. Per le risorse idropotabili si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dal DLgs. n.152/2006 e smi, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque.
2. Va, altresì, rispettato il RD.1775/1933 e l'obbligo di nullaosta del Genio Civile ai sensi della LR. 27/2003 (art.18).

#### **Articolo 56.5 f) Vincolo fasce di rispetto dagli elettrodotti**

1. 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.
2. Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono individuate sulla base della L. 36/2001 e della la metodologia di calcolo prevista dall'art.6 del DPCM 08.07.2003. Sulla base di tale metodologia, è disponibile presso gli uffici del Comune una cartografia contenente le fasce di rispetto di cui al sopra citato art. 6 quali distanze di prima approssimazione (Dpa); qualsiasi intervento in prossimità di tali fasce va puntualmente valutato dal gestore delle linee (Terna).
3. 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.



4. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di PI, relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

#### **Articolo 56.5 g) Vincolo fasce di rispetto dai metanodotti**

- o 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 DM. 24.11.1984 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Articolo 57 Norme relative agli impianti di telecomunicazione per telefonia mobile**

1. Gli impianti, nella loro progettazione, manutenzione ed esercizio sono soggetti al rispetto delle disposizioni generali in materia e alle direttive e prescrizioni richiamate all'articolo 33 del PATI.
2. Per ogni altra normativa di dettaglio circa il numero degli impianti, si rinvia agli articoli del Regolamento Edilizio Comunale.

#### **Articolo 58 Verde privato**

1. 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.
2. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
3. Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale preconstituita.
4. 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 m<sup>3</sup> per una sola volta e solo qualora non si tratti di fabbricati vincolati e/o di pregio architettonico e paesaggistico.

#### **Articolo 59 Viabilità, la rete ciclo-pedonale e i servizi connessi**

1. Il progetto delle nuove opere stradali e/o di modifica di quelle esistenti deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni e riducendo, per quanto possibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi. Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione dei margini delle strade, con l'indicazione delle modalità di realizzazione dei filari alberati, delle barriere vegetali e dei parcheggi a raso.
2. La cartografia di PI "Disciplina del suolo" identifica con apposita grafia la viabilità e/o infrastrutture esistenti e quelle di progetto. Le nuove infrastrutture è suddivisa in:
  - a) viabilità di progetto: l'indicazione del presumibile tracciato proposto dal PI, nel caso in cui non esista agli atti un progetto definitivo;
  - b) infrastruttura strategica: l'indicazione diagrammatica dei presumibili tracciati , individuati dal PATI ma non rientranti nelle previsioni del



corrente PI, e delle aree di protezione dove non sono consentiti interventi di trasformazione urbanistica, nelle aree del presumibile sedime, che possano compromettere l'attuabilità delle infrastrutture stesse o aumentarne i costi di realizzazione.

3. L'indicazione delle sedi stradali, per la viabilità di progetto, riportata negli elaborati grafici deve intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

#### Articolo 60 Rete ecologica

1. 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.
2. Il PI, in attuazione al PATI 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.
3. 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.
4. In attuazione delle indicazioni strategiche del PATI in tali ambiti il PI 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...).
  - 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;

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

5. 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 indica di privilegiare azioni di collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area, mediante opportuna progettazione che lo legghi ai corridoi ecologici, ai varchi, agli spazi aperti, alle aree agricole periurbane e ai "serbatoi di naturalità" (aree boscate, isole di naturalità...).
  - 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).
6. Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
7. 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.





### CAPO 3 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### Articolo 61 Ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse

1. Si definiscono sale da gioco un luogo pubblico o un circolo privato in cui siano accessibili e presenti in forma prevalente, apparecchiature per gioco di azzardo lecito previste dalla normativa vigente. Ai sensi dell'art.54 co.3 LR. 30/2016 sono considerate sale da gioco le tipologie degli esercizi che detengono più di quattro apparecchi o congegni automatici di cui all'art.110 co. 6 – 7 del TULPS (ancorché collocati nelle aree esterne di pertinenza dei locali, ovvero all'interno di strutture precarie – berceau - tettoie, tende ecc.). Si richiamano, altresì, le disposizioni di cui ai commi 7 – 8 dell'art.54 della LR. 30/2016 (Interventi di ristrutturazione edilizia e mutamento delle destinazioni d'uso dell'esistente edificato subordinati al permesso di costruire).
2. Le sale da gioco di cui sopra sono ammissibili nelle seguenti ZTO:
  - zona "D1" produttive industriali e artigianali di completamento;
  - zona "D3" commerciale di completamento;con gli indici definiti per le singole zone sopra indicate.
3. Dovranno essere previste superfici a standard pubblici (o ad uso pubblico) pari a 200 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie coperta. Tali quantità dovranno essere reperite anche nel caso di interventi sull'esistente edificato, ancorché senza opere.
4. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art.7 commi 4 – 4 bis – 5 della legge 189 del 2012 in ordine al divieto di forme pubblicitarie relative all'apertura e all'esercizio delle sale da gioco.
5. Gli interventi di nuova edificazione e di intervento sull'esistente edificato devono rispettare le tipologie edilizie del tessuto in cui possono insediarsi. Dovranno quindi configurarsi tipologicamente in modo analogo alle strutture produttive e quindi con forme semplici, con piante geometricamente assimilabili al rettangolo/quadrato senza alcuna accentuazione ai richiami pubblicitari e/o impianti specifici di illuminazione che non si adeguino alle tipologie in essere.
6. In sede di progetto edilizio questi aspetti dovranno essere puntualmente evidenziati, anche in relazione alla sistemazione delle pertinenze.
7. I locali destinati a sale da gioco dovranno distare dai "luoghi sensibili" almeno trecento metri lineari misurati dal punto d'ingresso della sala gioco alle aree di pertinenza dei siti sensibili. La distanza si intende "geometrica" e non relazionata al percorso.
8. Si intendono "luoghi sensibili":
  - le scuole di ogni ordine e grado;
  - gli ospedali – case di cura – case di riposo.E in generale tutti i "servizi ed impianti di interesse comune" così come individuati nel PI.





## Articolo 62 Norme transitorie

1. Devono essere rispettati i vincoli e le prescrizioni del PATI approvato, i quali prevalgono sull'intero apparato normativo del PI.
2. 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 PI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.
3. Il PI trova applicazione su tutto il territorio comunale, secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni degli elaborati di progetto, compatibilmente al PATI approvato.
4. 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 PI 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.

## Articolo 63 Norme di salvaguardia

1. Dalla data dell'adozione del PI e fino all'entrata in vigore dello stesso, si applicano le misure di salvaguardia di cui al co. 3 dell'art. 12 del DPR 380/2001 e dell'art.29 della LR.11/2004. Sono fatte salve le previsioni dei progetti conformi a PUA già approvati, secondo quanto disposto nelle presenti norme. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione o di approvazione da parte del Consiglio Comunale devono adeguarsi alle previsioni del nuovo PI. I piani attuativi approvati e vigenti restano in vigore anche in deroga alle disposizioni grafiche e normative del presente PI fino alla sua definitiva approvazione. E' consentito portare a completa attuazione, ai sensi dell'articolo 17 della L. 1150/1942, le parti residue dei PUA scaduti, purché siano realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi stessi. Analogamente gli interventi convenzionati in essere già in fase di attuazione potranno essere completati in conformità alle convenzioni già stipulate.

## Articolo 64 Disposizioni transitorie

1. Dalla data di adozione del presente PI e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia.
2. Per tutti i permessi a costruire rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, alle quali si potrà fare riferimento anche in caso di variante non sostanziale, purché l'inizio lavori avvenga entro i termini di legge.
3. Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà



obbligatoriamente essere conforme alle presenti NTO; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo permesso a costruire per ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originari esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.