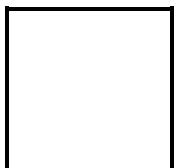
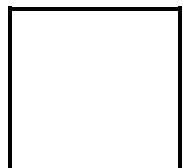
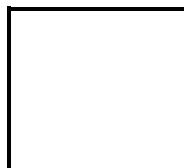




# COMUNE DI ROVERCHIARA PROVINCIA DI VERONA

P.I.  
**Variante n.10**

Elaborato



Scala

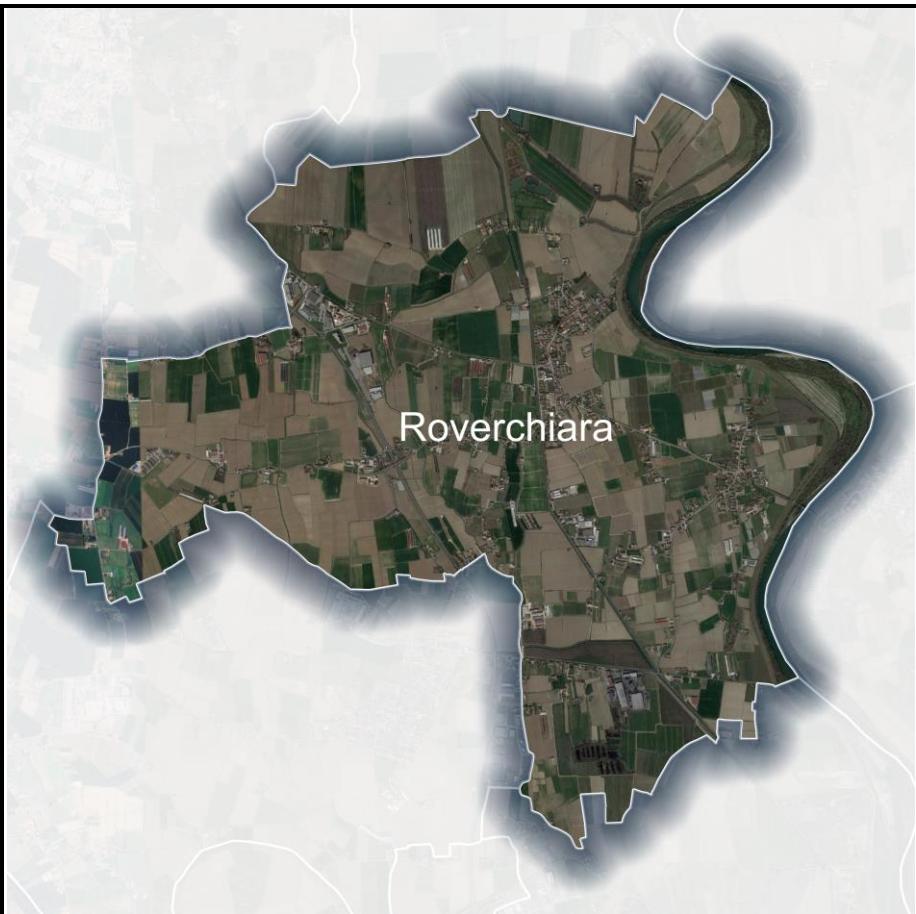


## Norme Tecniche Operative

Adottato con Del. C.C.  
Approvato con Del. C.C.

**IL SINDACO**  
Loreta Isolani

**UFFICIO TECNICO COMUNALE**  
Massimo Minozzi



**IL PROGETTISTA**  
**dott. pian. terr.le Alice Zanella**  
**STUDIO ASSOCIATO ZANELLA**  
**ARCHITETTURA E URBANISTICA**  
Via Vittime delle Foibe, 74/6  
36025 Noventa Vic. (VI)  
Tel 0444 787040 - 760099  
info@studiozanella.it

**Studio Associato Zanella (Progettista)**

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

## INDICE

TITOLO I – PREMESSA .....	5
Art. 1 Il Piano Regolatore Comunale (PRC).....	5
TITOLO II – IL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	5
Art. 2 Contenuti e finalità del Piano degli Interventi.....	5
Art. 3 Gli elaborati del Piano degli Interventi .....	6
Elaborati del PI .....	6
Elaborati della Variante n. 1 di PI per adeguamento alle modifiche del quadro conoscitivo .....	9
Elaborati della Variante n. 2 di PI .....	9
Elaborati della Variante n. 3 di PI -Variante Verde .....	10
Elaborati della Variante n. 4 di PI .....	10
Elaborati della Variante n. 5 di PI – Variante Verde.....	10
Elaborati della Variante n. 7 di PI .....	11
Elaborati della Variante n. 8 di PI .....	11
Elaborati della Variante n. 9 di PI .....	11
Elaborati della Variante n. 10 di PI.....	12
Art. 4 Valore prescrittivo degli elaborati del Piano degli Interventi.....	12
Art. 5 Modalità di attuazione del Piano degli Interventi .....	12
Art. 6 Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi .....	13
Art. 7 Opere di urbanizzazione e Standard urbanistici.....	13
Art. 8 Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi .....	16
Art. 9 Piano di monitoraggio e Indicazioni Parere VAS al PI .....	17
Art. 10 Durata ed efficacia del Piano degli Interventi .....	19
TITOLO III – I VINCOLI, LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E LE FASCE DI RISPETTO .....	20
Art. 11 Vincoli - Generalità.....	20
Art. 11.1 Aree del P.G.R.A. – Area fluviale .....	20
Art. 12 Vincolo paesaggistico DLgs 42/2004, art. 142 - corsi d'acqua .....	21
Art. 13 Vincolo paesaggistico DLgs 42/2004 art.142 lettera g) – Zone boscate, LR 52/1978 artt. 14 e 15 e LR 05/05 e smi.....	22
Art. 14 Vincolo monumentale DLgs 42/2004 art. 10 - Beni Culturali .....	22
Art. 15 Vincolo sismico "Zona 3 - OPCM 3274/2003 e successive modifiche e DGRV 244/2021 .....	22
Art. 16 Rete natura 2000 - Siti di importanza comunitaria .....	23
Art. 17 Piano d'Area PIANURE E GRANDI VALLI VERONESI.....	24
Art. 18 Idrografia/Fasce di rispetto RD 368/1904, RD 523/1904 art. 96 lettera f, LR11/2004 art. 41 .....	25
Art. 19 Pozzi di prelievo per uso pubblico idropotabile / Fasce di rispetto - DLgs 152/2006 .....	25
Art. 20 Viabilità principale/Fasce di rispetto - DLgs 285/1992 e DPR 495/1992 .....	25
Art. 21 Elettrodotti/D.P.A. – Distanze di Prima Approssimazione .....	26
Art. 22 Cimiteri/Fasce di rispetto - TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934 .....	27
Art. 23 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico .....	27
Art. 24 Allevamenti zootecnici intensivi.....	27
TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....	30
Art. 25 Rete ecologica .....	30
Art. 26 Barriere infrastrutturali .....	32
Art. 27 Ambito delle zone umide e bacino lacustre .....	33
Art. 28 Aree di pregio naturalistico-ambientale .....	34

Art. 29	Siepi e filari alberati .....	36
Art. 30	Ambito per la formazione e fruizione di parco tematico di valenza paesaggistico-ambientale .....	37
Art. 31	Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture .....	38
Art. 32	Ville Venete.....	39
Art. 33	Pertinenze scoperte delle Ville Venete.....	39
Art. 34	Contesti figurativi dei complessi monumentali .....	40
Art. 35	Coni visuali .....	40
Art. 36	Sistema dell'edilizia con valore storico – ambientale.....	41
Art. 37	Beni Culturali .....	41
	Norme Generali.....	41
	Gradi di protezione .....	41
	01) RESTAURO CONSERVATIVO .....	42
	02) RESTAURO PROPOSITIVO .....	43
	03) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE .....	45
	04) RISTRUTTURAZIONE GLOBALE.....	46
	05) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE .....	47
	06) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE .....	48
	Modi di attuazione .....	48
	Destinazioni d'uso ammissibili per i Beni Culturali.....	49
	Cambio di destinazione d'uso .....	49
	Utilizzo dei sottotetti.....	49
	Manufatti, muri di recinzione, archi nelle cortine murarie, reperti di valore storico, documentativo o monumentale .....	50
	Aree inedificabili.....	50
	Interventi diretti.....	50
	Interventi soggetti a piano attuativo .....	50
	Norme per l'edificazione .....	51
	Beni Culturali - ulteriori prescrizioni .....	51
Art. 38	Edificazione diffusa.....	51
Art. 39	Aree a rischio di ritrovamento archeologico .....	54
Art. 40	Il territorio agricolo .....	54
	40.1 Caratteristiche ed indicazioni per gli interventi edilizi .....	55
	40.2 Allevamenti zootecnici non intensivi .....	57
	40.3 Destinazioni d'uso .....	58
	40.4 Strutture agricolo-produttive .....	58
	40.5 Allevamenti intensivi e industriali .....	59
	40.6 Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici .....	59
	40.7 Dismissione degli allevamenti intensivi .....	59
	40.8 Fabbricati non più Funzionali al Fondo Agricolo .....	59
	40.9 Serre e vivai.....	60
	40.10 Attività agrituristica .....	61
	40.11 Porticati .....	61
	40.12 Manufatti, muri di recinzione, archi nelle cortine murarie, reperti di valore storico, documentativo o monumentale .....	61
	40.13 Piscine .....	61
Art. 41	Compatibilità geologica: idoneità edificatoria dei terreni.....	61

Art. 42	Tutela idraulica - Compatibilità idraulica.....	63
Art. 43	Aree comprese fra gli argini maestri e il corso d'acqua dei fiumi e le isole fluviali .....	64
TITOLO V - IL PAESAGGIO URBANO: .....		66
▪	SISTEMA INSEDIATIVO DELLA CITTA' CONSOLIDATA E DELLA CITTA' PUBBLICA .....	66
▪	LA CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE .....	66
Art. 44	Il Sistema Insediativo.....	66
Art. 45	La Città Consolidata residenziale .....	66
Art. 46	Zona territoriale omogenea A Centro Storico .....	68
	GRADI DI PROTEZIONE.....	69
	ULTERIORI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI.....	77
	UNITA' MINIMA DI INTERVENTO .....	77
	AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA .....	78
	INTERVENTI DIRETTI.....	78
	INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO.....	78
	INTERVENTI SU SPAZI PUBBLICI.....	79
	VINCOLI DI FACCIA.....	79
	INTERVENTI COORDINATI .....	80
	ARREDO URBANO, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE.....	80
	INSEGNE E CARTELLI PUBBLICITARI .....	80
	ULTERIORI DEFINIZIONI.....	81
	AREE INEDIFICABILI.....	81
	DESTINAZIONI D'USO .....	81
	DESTINAZIONI D'USO PUBBLICO .....	82
	DESTINAZIONI D'USO PRIVATO .....	82
	UTILIZZO DEI SOTTOTETTI .....	83
	PARCHEGGI ED AUTORMESSE .....	83
	NORME FINALI PER INTERVENTI NEI CENTRI STORICI .....	83
Art. 47	Zona territoriale omogenea di completamento edilizio B.....	85
Art. 48	Zona territoriale omogenea di completamento edilizio C1.....	87
Art. 49	Zona territoriale omogenea di espansione edilizia C2 – PUA convenzionati vigenti .....	90
Art. 50	Parcheggi privati.....	90
Art. 51	Verde privato .....	90
Art. 52	La Città Consolidata economica-produttiva .....	93
Art. 53	Zona D1 economico – produttiva di completamento .....	94
Art. 54	Zona D2 economico – produttiva di espansione – PUA convenzionati vigenti.....	97
Art. 55	Zona D3 agroindustriale .....	98
Art. 56	Zona con attività commerciale esistente derivante da ristrutturazione urbanistica D/RU.....	98
Art. 57	Attività produttive in zona impropria da confermare con scheda .....	98
Art. 58	La Città Pubblica .....	99
Art. 59	La Città della Trasformazione .....	104
Art. 60	Piani urbanistici attuativi.....	104
Art. 61	Definizioni dei piani urbanistici attuativi .....	105
Art. 62	Procedure di approvazione dei piani urbanistici attuativi e relativi elaborati .....	105
Art. 63	Piani urbanistici attuativi convenzionati vigenti .....	108
Art. 64	Perequazione urbanistica .....	109

Art. 65	Credito edilizio.....	110
Art. 66	Compensazione urbanistica .....	110
Art. 67	Zona territoriale omogenea di espansione edilizia C2 .....	111
Art. 68	Zona di espansione edilizia C1 soggette a ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale C1/RU .....	112
Art. 69	Zona D2 economico-produttiva di espansione .....	113
Art. 70	Zona produttiva industriale artigianale/agroindustriale di riqualificazione urbanistica e riordino edilizio-ambientale.....	115
Art. 71	Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione.....	117
<b>TITOLO VI – SISTEMA DELLA MOBILITÀ’ .....</b>		<b>119</b>
Art. 72	Il Sistema della mobilità .....	119
Art. 73	Infrastrutture viabilistiche a valenza territoriale .....	119
Art. 74	Mitigazione dell'impatto acustico e della capacità di diffusione delle polveri inquinanti (SS 434).....	120
Art. 75	Viabilità urbana .....	121
Art. 76	Criteri per gli interventi volti a razionalizzare e migliorare la circolazione urbana.....	122
Art. 77	Norme specifiche per interventi di ambientazione stradale delle infrastrutture viarie nuove ed esistenti ..	122
Art. 78	Rete pedonale e ciclabile.....	123
Art. 79	Impianti ed attrezzature per la mobilità: impianti di distribuzione carburanti .....	123
<b>TITOLO VII – LINEE GUIDA PER L'EDILIZIA ECOSOSTENIBILE, RISPARMIO DELLA RISORSA IDRICA E PIAZZOLE RSU .....</b>		<b>124</b>
Art. 80	Edilizia ecosostenibile .....	124
Art. 81	Requisiti energetici per l'edilizia ecosostenibile.....	125
Art. 82	Valutazione energetica nei piani attuativi .....	125
Art. 83	Requisiti energetici degli edifici pubblici .....	126
Art. 84	Risparmio risorsa idrica .....	126
Art. 85	Riduzione del consumo di acqua potabile .....	126
Art. 86	Utilizzo acque meteoriche .....	127
Art. 87	Piazzole per rifiuti solidi urbani (RSU) e per la raccolta differenziata .....	127
<b>TITOLO VIII – DISPOSIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ .....</b>		<b>129</b>
Art. 88	Applicazione delle definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali .....	129
Art. 89	Definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali applicabili agli interventi fino alla Variante 5 di PI compresa.....	130
Art. 90	Definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali quelle con il "Sì" di cui all'Allegato A del REC applicabili agli interventi dalla Variante 6 di PI compresa in poi .....	134
<b>GLOSSARIO .....</b>		<b>138</b>
Estratti Varianti puntuali Centro Storico.....		
Scheda del verde per la mitigazione ambientale e paesaggistica.....		

## TITOLO I – PREMESSA

### **Art. 1 Il Piano Regolatore Comunale (PRC)**

Il Comune di Roverchiara pianifica il proprio territorio con il Piano Regolatore Comunale (PRC), ai sensi dell'art.12 della LR 11/2004.

Il Piano Regolatore Comunale (PRC) è costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, e dal Piano degli Interventi (PI), che individua e disciplina gli interventi sul territorio stesso, in coerenza ed in attuazione del PAT medesimo.

Tutti gli interventi sul territorio comunale fanno riferimento al PAT e al PI.

Il PAT di Roverchiara è stato approvato dalla Conferenza dei Servizi, decisoria con la Regione Veneto, il 10.11.2010, ratificato con DGR3387 del 30 Dicembre 2010, pubblicata sul BUR n.7 del 25 Gennaio 2011.

## TITOLO II – IL PIANO DEGLI INTERVENTI

### **Art. 2 Contenuti e finalità del Piano degli Interventi**

- 1) Il PI definisce l'assetto del territorio comunale, ne regola l'uso con processi di trasformazione rispettosi dell'integrità delle risorse naturali, secondo i criteri di uno sviluppo sostenibile e durevole in coerenza con il PAT e quanto disposto all'art.2 comma 1 punto a) della LR 11/2004.
- 2) Il PI è il piano operativo che attua quanto previsto dal PAT. Nel caso di discordanza prevale la norma del PAT ed il PI dovrà essere oggetto di specifica variante.
- 3) Il PI, in coerenza ed in attuazione del PAT sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede a (art. 17 LR 11/2004):
  - a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) LR 11/2004;
  - b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
  - c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 LR11/2004;
  - d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
  - e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
  - f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
  - g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
  - h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al DLgs n.259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
  - i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante

- l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 (LR 11/2004) e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 (LR 11/2004);
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 LR 11/2004;
  - k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;
- 5) Il PI può definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del Decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n.1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n.765":
  - nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;
  - nei casi di interventi disciplinati puntualmente.
- 6) Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 LR 11/2004.

### **Art. 3 Gli elaborati del Piano degli Interventi**

#### ***Elaborati del PI***

Gli elaborati che compongono il PI sono:

- Tavola 1 Intero Territorio Comunale (scala 1:5000);
- Tavola 2 Il Dimensionamento;
- Tavola 6/1/a Zone Significative Centro Storico Sezione "A" - Capoluogo – Stato di Fatto Destinazioni d'uso (scala 1:500);
- Tavola 13/3 A Zone Significative Centro Storico Sezione "A" - Capoluogo – Stato di Fatto – Gradi di protezione (scala 1:500);
- Tavola 13/3 SF/1 - A Zone Significative Centro Storico Sezione "A" - Capoluogo – Stato di Fatto – Isolato 1 Piano Terra (scala 1:200);
- Tavola 13/3 SF/1A - A Zone Significative Centro Storico Sezione "A" - Capoluogo – Stato di Fatto – Isolato 1 Piano Primo (scala 1:200);
- Tavola 13/3 SF/1B - A Zone Significative Centro Storico Sezione "A" - Capoluogo – Stato di Fatto – Isolato 1 Piano Secondo (scala 1:200);
- Tavola 13/3 SF/2 - A Zone Significative Centro Storico Sezione "A" - Capoluogo – Stato di Fatto – Isolato 2 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 SF/3 - A Zone Significative Centro Storico Sezione "A" - Capoluogo – Stato di Fatto – Isolato 3 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 SF/4 - A Zone Significative Centro Storico Sezione "A" - Capoluogo – Stato di Fatto – Isolato 4 (scala 1:200);

- Tavola 13/3 SF/5 - A Zone Significative Centro Storico Sezione "A" - Capoluogo – Stato di Fatto – Isolato 5 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 SF/6 - A Zone Significative Centro Storico Sezione "A" - Capoluogo – Stato di Fatto – Isolato 6 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 SF/7 - A Zone Significative Centro Storico Sezione "A" - Capoluogo – Stato di Fatto – Villa Fiumi (Piante – Prospetti) (scala 1:200);
- Tavola 13/3 – 1 – A Zone Significative Centro Storico Sezione "A" - Capoluogo – Progetto – Isolato 1 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 – 2 – A Zone Significative Centro Storico Sezione "A" - Capoluogo – Progetto – Isolato 2 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 – 3 – A Zone Significative Centro Storico Sezione "A" - Capoluogo – Progetto – Isolato 3 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 – 4 – A Zone Significative Centro Storico Sezione "A" - Capoluogo – Progetto – Isolato 4 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 – 5 – A Zone Significative Centro Storico Sezione "A" - Capoluogo – Progetto – Isolato 5 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 – 6 – A Zone Significative Centro Storico Sezione "A" - Capoluogo – Progetto – Isolato 6 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 – A Estratto Zone Significative Centro Storico Sezione "A" – Capoluogo – Gradi di Protezione – Prescrizioni particolari ed uso aree scoperte (scala 1:500);
- Tavola 6/1/B Zone Significative Centro Storico Sezione "B" - Roverchiaretta – Stato di Fatto Destinazioni d'uso (scala 1:500);
- Tavola 13/3 B Zone Significative Centro Storico Sezione "B" - Roverchiaretta – Stato di Fatto – Gradi di protezione (scala 1:500);
- Tavola 13/3 SF/1 - B Zone Significative Centro Storico Sezione "B" - Roverchiaretta – Stato di Fatto – Isolato 1 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 SF/2 - B Zone Significative Centro Storico Sezione "B" - Roverchiaretta – Stato di Fatto – Isolato 2 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 SF/3 - B Zone Significative Centro Storico Sezione "B" - Roverchiaretta – Stato di Fatto – Isolato 3 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 SF/4 - B Zone Significative Centro Storico Sezione "B" - Roverchiaretta – Stato di Fatto – Isolato 4 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 SF/5 - B Zone Significative Centro Storico Sezione "B" - Roverchiaretta – Stato di Fatto – Isolato 5 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 SF/6 - B Zone Significative Centro Storico Sezione "B" - Roverchiaretta – Stato di Fatto – Isolato 6 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 – 1 – B Zone Significative Centro Storico Sezione "B" - Roverchiaretta – Progetto – Isolato 1 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 – 2 – B Zone Significative Centro Storico Sezione "B" - Roverchiaretta – Progetto – Isolato 2 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 – 3 – B Zone Significative Centro Storico Sezione "B" - Roverchiaretta – Progetto – Isolato 3 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 – 4 – B Zone Significative Centro Storico Sezione "B" - Roverchiaretta – Progetto –

**Isolato 4 (scala 1:200);**

- Tavola 13/3 – 5 – B Zone Significative Centro Storico Sezione “B” - Roverchiaretta – Progetto – Isolato 5 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 – 6 – B Zone Significative Centro Storico Sezione “B” - Roverchiaretta – Progetto – Isolato 6 (scala 1:200);
- Tavola 6/1/C Zone Significative Centro Storico Sezione “C” - Palù Vecchio – Stato di Fatto Destinazioni d’uso (scala 1:500);
- Tavola 13/3 C Zone Significative Centro Storico Sezione “C” - Palù Vecchio – Stato di Fatto – Gradi di protezione (scala 1:500);
- Tavola 13/3 SF/1 - C Zone Significative Centro Storico Sezione “C” - Palù Vecchio – Stato di Fatto – Isolato 1 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 SF/2 - C Zone Significative Centro Storico Sezione “C” - Palù Vecchio – Stato di Fatto – Isolato 2 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 – 1 – C Zone Significative Centro Storico Sezione “C” - Palù Vecchio – Progetto – Isolato 1 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 – 2 – C Zone Significative Centro Storico Sezione “C” - Palù Vecchio – Progetto – Isolato 2 (scala 1:200);
- Tavola 13/3 BC Beni Culturali;
- Tavola 13/4 – Individuazione dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo;
- Tavola 13/4/1 – Individuazione dei fabbricati non più funzionali alle aziende agricole;
- Tavola 13/4/2 – Individuazione dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo;
- Tavola 13/5 – Schede attività produttive esistenti da confermare;
- Tavola 7 Individuazione degli allevamenti intensivi e delle fasce di rispetto;
- Tavola 8 SAU – Consumo SAU corrispondente alle azioni del PI;
- Tavola 9 Vincolo Forestale LR 52/78 e art.142 (DLgs 42/2004) – aggiornamento aree boscate, siepi e filari;
- Tavola 10 Rete ecologica;
- Tavola 11 Ambiti della aziende agricole;
- Tavola 12 Carta della compatibilità idraulica;
- Norme Tecniche Operative;
- Registro dei crediti edilizi;
- Relazione programmatica;
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Relazione tecnico-agronomica ( include Relazione 1 – Elenco di tutte le aziende agricole per mappale, Relazione 2 – Elenco di tutte le aziende agricole per ragione sociale, Relazione 3 – Classificazione degli allevamenti intensivi);
- Valutazione di compatibilità idraulica;
- Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l’aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute nelle tavole grafiche, nelle norme tecniche e nella relazione programmatica;
- Allegato Scheda progetto Zona umida F3/16;
- Tavola 13/5 A Schede attività produttive esistenti da confermare derivante da accoglimento osservazione n.8 – Sch. n.4;

- Allegate schede Individuazione dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo derivanti da accoglimento osservazioni nn. 1 e 4 – scheda n.5 e scheda n.21.

Gli elaborati evidenziati in colore grigio sono elaborati della pianificazione previgente che vengono confermati.

#### ***Elaborati della Variante n. 1 di PI per adeguamento alle modifiche del quadro conoscitivo***

- Tavola 1 - Intero territorio Comunale
- Relazione programmatica;
- Relazione del quadro conoscitivo e della banca dati

#### ***Elaborati della Variante n. 2 di PI***

Gli elaborati della Variante n. 2 di PI che aggiornano e integrano gli elaborati del PI di cui sopra sono:

- Relazione programmatica
- Norme Tecniche Operative
- Tavole 1 Intero Territorio Comunale (scala 1:5000);
- Tavola 2 Il Dimensionamento;
- Tavola 13/3.A – Zone Significative Centro Storico - Sezione A - Capoluogo - Stato di Fatto: Gradi di Protezione - Informatizzazione Centro Storico - DGRV n.3327 del 30.09.1997 Adeguamento al PI D.C.C. n.2 del 21.03.2012 - Modifica grado di protezione scheda n. 126 e n. 77 - Var. 2 PI
- Tavola 13/3 5 A Zone significative Centro storico Comune di Roverchiara Sezione A : Capoluogo - Progetto in ESTRATTO
- Elaborato: Zone Significative - Centro Storico Comune di Roverchiara - Sezione A: Capoluogo Estratto Schede di Analisi di Tipo B Regionale - Scheda n. 126
- Elaborato: Atti unilaterali d'obbligo o Accordi pubblico - privati sottoscritti
- Elaborato: D.G.C. n. 10 del 12/02/2014 e allegato Fascicolo SUB A - Criteri e modalità applicazione perequazione urbanistica e schema atto unilaterale d'obbligo
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Relazione tecnico-agronomica (include Relazione 1 – Elenco di tutte le aziende agricole per mappale, Relazione 2 – Elenco di tutte le aziende agricole per ragione sociale, Relazione 3 – Classificazione degli allevamenti intensivi);
- Dichiarazione di non Incidenza ai sensi della D.G.R. 3173/2006
- Estratto Tavola 7 – Individuazione degli allevamenti intensivi interessati dalle azioni della variante n. 2 (aggiornamento rispetto dati ULSS forniti e in adeguamento alla DGR 856/2012);
- Tavola 8 – Consumo SAU corrispondente alle azioni del PI;
- Tavola 11 - Ambiti della aziende agricole;
- Tavola 13/4/2 – Individuazione dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo
- Allegate schede Individuazione dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo derivanti da richieste in sede di Var. 2 PI – scheda n.14 (integrazione) e scheda n.22.
- Controdeduzioni alle osservazioni pervenute alla Variante n. 2 P.I. adottata

***Elaborati della Variante n. 3 di PI -Variante Verde***

Gli elaborati della Variante n. 3 di PI che aggiornano e integrano gli elaborati del PI di cui sopra sono:

- Relazione programmatica
- Asseverazione di non necessità di Valutazione di Compatibilità Idraulica
- Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. (D.lgs. 4/2008, art.12 e Dgr 791/2009) + ELENCO DELLE AUTORITÀ AMBIENTALI
- Dichiarazione di NON avvio della procedura VIIncA (D.g.r. 2299/2014)

***Elaborati della Variante n. 4 di PI***

Gli elaborati della Variante n. 4 di PI che aggiornano e integrano gli elaborati del PI di cui sopra sono:

- Relazione programmatica
- Norme Tecniche Operative
- Tavole 1 Intero Territorio Comunale (scala 1:5000);
- Tavola 2 Il Dimensionamento;
- Tavola 13/5 A – Allegato Scheda attività produttiva esistente da confermare n.5
- Elaborato: Atti unilaterali d'obbligo o Accordi pubblico - privati sottoscritti
- Elaborato: D.G.C. n. 10 del 12/02/2014 e allegato Fascicolo SUB A Criteri e modalità applicazione perequazione Urbanistica e schema atto unilaterale d'obbligo DCC n. 29 del 28.11.2016 Determinazione nuovo caso di perequazione con integrazione del fascicolo sub A – Allegato alla DGC n. 10/2014 e approvazione nuovo schema di accordo pubblico/privato
- Relazione tecnico-agronomica
- Tavola 8 – Consumo SAU corrispondente alle azioni del PI
- Dichiarazione di non necessità della VINCA . DGRV 1400/2017 (Modello E + allegato tecnico);
- Relazione per il non assoggettamento alle procedure di verifica di assoggettabilità (VAS);
- Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi della D.G.R. n°2948 del 6 Ottobre 2009;
- DVD-ROM - Quadro Conoscitivo aggiornato di P.R.C. contenete anche gli elaborati della Variante 4 di cui sopra.

***Elaborati della Variante n. 5 di PI – Variante Verde***

Gli elaborati della Variante n. 5 di PI che aggiornano e integrano gli elaborati del PI di cui sopra sono:

- Relazione programmatica
- Norme Tecniche Operative
- Tavola 1 Intero Territorio Comunale - scala 1:5000
- Verifica di assoggettabilità a V.A.S. (D.lgs. 4/2008, art.12 e Dgr 791/2009) per Varianti Verdi per la riclassificazione di aree edificabili - VAR. 5 P.I. (art. 7, L.R. 16.03.2015, n. 4) - Relazione e elenco autorità ambientali
- Dichiarazione di non necessità della V.INC.A. - (D.G.R.V. 1400/2017) – Allegato E
- Asseverazione di non necessità Valutazione di Compatibilità Idraulica
- DVD-ROM - Quadro Conoscitivo aggiornato di P.R.C. contenete anche gli elaborati della Variante 5 di cui sopra

***Elaborati della Variante n. 7 di PI***

Gli elaborati della Variante n. 7 di PI che aggiornano e integrano gli elaborati del PI di cui sopra sono:

- Relazione programmatica e dimensionamento (che per la parte del dimensionamento annulla e sostituisce la *Tav 2 Dimensionamento*)
- Norme Tecniche Operative
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Tavola 1 Intero Territorio Comunale - scala 1:5000
- Tavola 13/3 A Zone Significative Centro Storico Sezione "A" - Capoluogo – Stato di Fatto – Gradi di protezione (scala 1:500)
- Tav. 13.4/2 - Individuazione dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo – Scheda n. 21
- Elaborato: Atti unilaterali d'obbligo o Accordi pubblico - privati sottoscritti
- Registro Consumo di suolo
- Tavola AUC e interventi di PI
- Dichiarazione di non necessità della V.INC.A. - (D.G.R.V. 1400/2017) – Allegato E
- Asseverazione di non necessità Valutazione di Compatibilità Idraulica
- DVD-ROM del Quadro Conoscitivo - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T.I.–P.I.)

***Elaborati della Variante n. 8 di PI***

Gli elaborati della Variante n. 8 di PI che aggiornano e integrano gli elaborati del PI di cui sopra sono:

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche Operative
- Tavola 1 Intero Territorio Comunale - scala 1:5000
- Dichiarazione di non necessità della V.INC.A. - (D.G.R.V. 1400/2017) – Allegato E
- Asseverazione di non necessità Valutazione di Compatibilità Idraulica
- Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA) - Art. 4, LR 11/2004 e s.m.i..
- DVD-ROM del Quadro Conoscitivo - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T.I.–P.I.)

***Elaborati della Variante n. 9 di PI***

Gli elaborati della Variante n. 9 di PI che aggiornano e integrano gli elaborati del PI di cui sopra sono:

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche Operative
- Tavola 1 Intero Territorio Comunale - scala 1:5000
- Dichiarazione di non necessità della V.INC.A. - (D.G.R.V. 1400/2017) – Allegato E
- Asseverazione di non necessità Valutazione di Compatibilità Idraulica
- Tav. 13.4/2 - Individuazione dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo
- Elaborato: Atti unilaterali d'obbligo o Accordi pubblico - privati sottoscritti
- DVD-ROM del Quadro Conoscitivo - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T.I.–P.I.)

### **Elaborati della Variante n. 10 di PI**

Gli elaborati della Variante n. 10 di PI sono:

- Relazione illustrativa e dimensionamento
- Norme Tecniche Operative
- Tavola 1 Intero Territorio Comunale - scala 1:5000
- Tav. 13.3.A – Zone Significative Centro Storico - Sezione A - Capoluogo - Stato di Fatto: Gradi di Protezione
- Tav. 13.4/2 - Individuazione dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo;
- Tavola 13/5 A – Allegato Scheda attività produttiva esistente da confermare n.5
- Allegato Scheda progetto Zona umida F3/16:
  - Stato attuale - Scheda d'area assoggettata a Piano Particolareggiato;
  - Stato attuale - Tavola 2 - Scheda d'area assoggettata a Piano Particolareggiato – Indicazione dei percorsi pedonali
  - Tavola 1 - Scheda d'area assoggettata a Piano Particolareggiato;
- Elaborato: Atti unilaterali d'obbligo o Accordi pubblico - privati sottoscritti
- Registro Consumo di suolo
- RECRED Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi
- Tavola AUC e interventi di PI
- Quadro Conoscitivo - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T.I.–P.I.)
- Asseverazione di non necessità Valutazione di Compatibilità Idraulica
- Valutazione di Compatibilità Idraulica
- VA Verifica di Assoggettabilità alla VAS e Relazione di Sintesi
- Documentazione VINCA
- Relazione agronomica

### **L'apparato normativo del PI**

L'apparato normativo del PI è costituito dalle *Norme Tecniche Operative* e dal *Glossario delle definizioni e dei parametri urbanistici ed edilizi*.

Le presenti *Norme Tecniche Operative* costituiscono la disciplina generale di riferimento per tutte le azioni del PI sul territorio comunale, in coerenza con le prescrizioni, i vincoli e le direttive del PAT riportando anche i parametri e le prescrizioni riguardanti le singole ZTO, definite ed individuate dal PI.

Il *Glossario* definisce i termini e le grandezze urbanistiche ed edilizie che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio in attuazione del PI.

### **Art. 4 Valore prescrittivo degli elaborati del Piano degli Interventi**

- 1) La disciplina del PI è definita dall'insieme delle prescrizioni contenute negli elaborati prescrittivi di cui al precedente articolo 3 delle presenti norme.
- 2) Nell'eventuale contrasto tra gli elaborati a diversa scala, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.
- 3) Nell'eventuale contrasto tra l'apparato normativo del PI e le indicazioni contenute negli elaborati grafici prevale l'apparato normativo.

### **Art. 5 Modalità di attuazione del Piano degli Interventi**

- 1) Il PI si attua con interventi diretti (IED) o con interventi indiretti attraverso strumenti urbanistici

attuativi (PUA) di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004 e s.m.i., con progetti di opere pubbliche e con tutti i piani ed i progetti di settore previsti da leggi e regolamenti vigenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.

**2) Gli interventi diretti sono:**

- Permesso di Costruire;
- CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata)
- Segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al premesso a costruire (SCIA sostitutiva );
- PAS – Procedura Abilitativa Semplificata

**3) Gli interventi indiretti sono:**

- i programmi integrati di intervento (art.19 LR 11/2004);
- i piani urbanistici attuativi pubblici o privati (art.19 LR 11/2004);
- i programmi di miglioramento agricolo ambientale definiti dalla LR 40/2003;
- gli accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 LR 11/2004);
- gli accordi di programma (art.7 LR 11/2004).

**4) Eventuali accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art.6 della LR 11/2004 possono essere recepiti in qualsiasi momento e costituiscono variante al PI stesso con i contenuti dell'art.17 LR11/2004 e nelle forme e con le modalità previste all'art18 comma 8 della LR 11/2004.**

**Art. 6 Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi**

- 1) In applicazione a quanto disposto dal PAT, il PI disciplina la verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi per ogni ATO del territorio comunale.
- 2) Le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti di tipo prevalentemente residenziale e prevalentemente produttivo e la dotazione di standard urbanistici sono verificate nella Tavola 2: Dimensionamento e nella specifica relazione di verifica delle aree per servizi;
- 3) Il dimensionamento complessivo previsto dal PI viene monitorato dal Responsabile del Procedimento incaricato (art.8 delle presenti norme) fino al soddisfacimento dei limiti massimi ammessi dal PAT. Il superamento di tali limiti, verificabile a seguito della attuazione delle trasformazioni, dovrà essere oggetto di specifica variante di adeguamento del PAT ai sensi della LR 11/2004.

**Art. 7 Opere di urbanizzazione e Standard urbanistici**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, definite all'art.16 comma 7 e successivi del DPR380/2001 e per quanto riportato all'art.31 della LR 11/2004, sono:

**a) Opere di urbanizzazione primaria:**

- strade e marciapiedi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui all'art.86, comma 3 del DLgs n.259/2003;
- spazi di verde attrezzato;
- ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'insediamento edilizio.

**b) Opere di urbanizzazione secondaria:**

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie

(nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate);

- aree verdi di quartiere, per il gioco la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani e le aree boscate pubbliche;
- spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, compresi i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopedinali urbani ed extraurbani, nonché gli elementi di riqualificazione urbana etc..

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

Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc di volume residenziale lordo.

2) La dotazione minima di aree destinate a standard urbanistici primari e secondari deve soddisfare quanto previsto nel dimensionamento di ciascun ATO del Comune di Roverchiara ai sensi degli artt.31 e 32 della LR 11/2004.

<b>STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI</b>	
<b>Art. 31 comma 3a LR 11/2004</b>	<b>30 mq/abitante</b>
1) Standard urbanistici primari	10 mq/abitante
2) Standard urbanistici secondari	20 mq/abitante
<b>Art. 31 comma 2e LR 11/2004</b>	
PUA di aree di nuova formazione con destinazione residenziale	<b>3 mq/abitante</b> di aree a parco, gioco e sport
<b>Art. 32 comma 4 LR 11/2004</b>	
PUA con destinazione residenziale > 3 ha oppure > 50.000 mc	<b>10 mq/abitante</b> di standard aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2) fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR11/2004

<b>STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI</b>	
<b>Art. 31 comma 3b LR 11/2004</b>	
Industria ed artigianato	<b>10 mq/100 mq</b> superficie della singola zona
<b>Art. 31 comma 3c LR 11/2004</b>	
Commercio e direzionale	<b>100 mq/100 mq</b> superficie lorda di pavimento e quanto previsto al Capo V LR 15/2004 per le attività commerciali

<b>Art. 31 comma 3d LR 11/2004</b>	
Turismo	<b>15 mq/100 mc</b>
Insediamenti all'aperto	<b>10 mq/100 mq</b>
<b>Art. 32 comma 4 LR 11/2004</b>	
PUA con destinazione turistico-ricettiva e direzionale > 3 ha oppure > 50.000 mc	<b>10 mq/abitante</b> di standard aggiuntivi fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR 11/2004
<b>Art. 31 comma 10 LR 11/2004</b>	
Nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla LR 33/2002 e smi e ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto	<b>almeno un posto auto per ogni camera</b>

- 3) La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari (punti 1 e 2 della tabella) può essere ridefinita dall'Amministrazione Comunale in relazione al tipo di intervento, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca e alle esigenze espresse dalla collettività.
- 4) Il conseguimento degli standard, di cui al presente articolo, è assicurato con la cessione di aree o vincolo di destinazione d'uso pubblico; può essere in parte assicurato anche mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
- 5) La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è gratuita e regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle presenti norme.
- 6) Il valore delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.
- Lo scomputo dal contributo di urbanizzazione è possibile per:
- a) le opere di urbanizzazione primaria;
  - b) le opere di urbanizzazione secondaria quando le aree sono reperite ed attrezzate.
- Nel caso di monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non è consentito alcuno scomputo.
- 7) Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento, che comprendono aree destinate a parcheggi pubblici o a verde pubblico, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere suddette. In tal caso l'intervento è sottoposto a convenzione.
- 8) Dotazioni di aree per servizi nei PUA:
- a) Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
  - b) Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta Regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della LR 11/2004.
  - c) Nel caso in cui all'interno del PUA le aree a standard non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 della LR 11/2004.

- d) La monetizzazione è riferita al costo complessivo per la loro realizzazione, calcolato come valore delle aree e delle opere che in esse devono essere realizzate.  
 Gli oneri monetizzati saranno impegnati ed impiegati per la realizzazione di aree a standard pubbliche che il Comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente.
- e) I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto ai punti b, c).
- f) Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
- 9) 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.
- 10) In caso di utilizzazione dell'Indice Territoriale, ogni area a standard, individuata all'interno dell'ambito di intervento dell'area a destinazione omogenea di zona, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, concorre alla determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
- 11) In caso di utilizzazione dell'Indice Fondiario, nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, le aree destinate a standard non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
- 12) Il PI assume gli standard urbanistici, di cui al presente articolo, come valore minimo e non ne prevede alcuna ripartizione percentuale o numerica tra le diverse specificità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria alla luce della nuova filosofia della LR 11/2004, che mira a superare la logica strettamente quantitativa delle aree da adibire a servizi, per puntare alla realizzazione di standard legati alle reali necessità territoriali, alle esigenze della collettività ed alla dimensione reale degli insediamenti urbani, che siano anche migliorativi della qualità degli spazi urbani, della loro fruibilità e della qualità di vita che ne conseguono.

#### **Art. 8 Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi**

- 1) Il PI attua gli obiettivi di governo del territorio con i quali si coordina il bilancio comunale.
- 2) Il Responsabile del Procedimento, appositamente incaricato dal Sindaco, cura il coordinamento interno al Comune e quello con Enti ed Aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio.
- 3) Annualmente o, comunque, quando richiesto dall'Amministrazione, il Responsabile del Procedimento incaricato, eventualmente coadiuvato da tecnici appositamente incaricati, produce un rapporto sullo stato della pianificazione e sugli esiti del monitoraggio dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PAT, da allegare al bilancio di previsione, nel quale:
  - illustra l'attuazione del PAT, del 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, contribuisce alla programmazione degli interventi in relazione al programma economico triennale comunale;

- controlla lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici o privati, nelle aree urbane di nuovo impianto, residenziali o produttive, o comunque definite;
- programma e seleziona gli interventi nel tempo e precisa le risorse economiche per la realizzazione delle opere; fornisce al Sindaco gli elementi per invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto a proporre progetti per evitare la decadenza delle previsioni;
- aggiorna il dimensionamento previsto nel PAT, in relazione alle previsioni del PI e alla loro realizzazione avvenuta;
- verifica l'integrazione con i piani ed i programmi di settore e con l'azione degli Enti ed Aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;
- aggiorna il Registro dei Crediti Edilizi (Art. 65 delle presenti norme);
- verifica l'utilizzo della SAU massima trasformabile prevista dal PAT, in conformità alle previsioni del PI;
- verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:
  - al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
  - alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
  - all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo di Roverchiara agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climatiche;
  - alla realizzazione del sistema di parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
  - all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.

#### **Art. 9 Piano di monitoraggio e Indicazioni Parere VAS al PI**

In riferimento all'art 20 del PAT, ed in considerazione delle prescrizioni della Commissione Regionale VAS del 03.08.2010 n.57 ed in coerenza con quanto previsto all'Art. 8 delle presenti norme, in fase di attuazione del Piano attraverso la redazione del Piano di Monitoraggio, dovrà essere garantito il controllo sugli impatti significativi del piano, nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive.

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

	<b>Indicatori</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Note</b> Gli indicatori vanno alimentati almeno annualmente	<b>Responsabile raccolta dati</b>
<b>ARIA</b>	Inquinamento atmosferico:NOx	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico:N <sub>2</sub> O medio	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV

	Inquinamento atmosferico:PM10	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Acque sotterranee: n. pozzi	n.	Dato raccolto routinariamente nelle stazioni esistenti e fornito direttamente dall'ARPAV	ARPAV
	Residenti collegati alle fognature	n.	Rilievo semestrale	AATO/Comune
	Acque sotterranee: Nitriti media	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: Cloruri media	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: Ammoniaca media	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: n. pozzi privati	n.	Rilievo annuale	Comune
	Acque potabili: consumi idrici pro capite	/abitante al giorno	Dato estrapolato dai quantitativi erogati	AGS/Comune
	Acque superficiali: IBE	/	Rilievi	ARPAV
INDICATORI DI PIANO E SALUTE UMANA	Inquinamento luminoso: potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Kw	Il dato è rilevabile in sede di nuovi progetti	ENEL/Comune
	Energia: Consumi medi pro capite di energia elettrica	Kw/h per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune
	Rifiuti: Raccolta differenziata media	%	Dato raccolto routinariamente	ARPAV/Comune
	Superficie urbanizzata/Superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Sviluppo dei percorsi ciclabili	M (Kmq)	Rilievo annuale	Comune
	Aree di ricostruzione ambientale/Superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Abitanti	n.	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo migratorio	n. ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo naturale	n. ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Rapporto abitazioni/residenti	ab/resid	Rilievo annuale	Comune
	Turismo: Arrivi turistici	n.	Rilievo annuale	Comune
PAESAGGIO E TERRITORIO	Zootecnia: n. allevamenti intensivi	n.	Rilievo annuale	Comune/ULSS
	Agricoltura: SAU	mq	Rilievo annuale	Comune
	Uso del suolo: Zone non agricole	%	Rilievo annuale	Comune

L'amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere almeno ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

Il PI tuttavia potrà ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.

Con Parere Motivato n. 268 del 16/12/2025 la Commissione Regionale VAS ha espresso il parere positivo di non assoggettare alla procedura VAS la Var. 10 PI e con Parere Motivato n. 66 del 17/09/2025 l'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza ha espresso parere positivo relativo alla "Valutazione Preliminare - Screening Specifico (Livello I) della Var. 10 PI. In seguito alla consultazione dei sopracitati pareri e dei pareri espressi dagli Enti competenti, la Variante 10 PI recepisce le relative seguenti raccomandazioni:

- sarà predisposto, in sede di definizione progettuale degli interventi, uno specifico studio di inserimento paesaggistico al fine di mitigare la potenziale percezione dei nuovi manufatti, auspicando che, in tale sede, vi sia un confronto con le autorità competenti;
- saranno adottate, durante le diverse fasi di cantierizzazione, tutte le misure volte a minimizzare gli impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale dell'intervento proposto in particolare:
  - le opere di manomissione del suolo siano effettuate con ogni cautela al fine di prevenire il danneggiamento di eventuali livelli archeologicamente significativi. Resta salvo in ogni caso il disposto dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 in caso di rinvenimenti fortuiti;
  - per tutti gli ambiti che comportano scavo e movimentazione di terreno si richiama il rispetto della normativa sulle terre e rocce da scavo (D.P.R. n. 120/2017);
  - si richiama il rispetto della D.G.R. 1773 del 28 agosto 2012 sulle modalità operative per la gestione dei rifiuti da attività di costruzione e demolizione;
  - sia garantita l'applicazione di tutte le tecniche necessarie per evitare la contaminazione del suolo e del sottosuolo durante le fasi di lavoro;
  - sia garantito, eventualmente prevedendo adeguate opere di mitigazione o accorgimenti tecnici, il rispetto dei limiti di immissione e di emissione previsti dalle normative vigenti per quanto riguarda le polveri, i gas di scarico e l'impatto acustico.
- dovrà essere redatto il piano di monitoraggio ai sensi dell'articolo 18 del D.Lgs. 152/2006 e nell'articolo 9 del PAT e le valutazioni ambientali successive dovranno tener conto degli esiti del piano di monitoraggio.

#### **Art. 10 Durata ed efficacia del Piano degli Interventi**

- 1) Il PI, congiuntamente al PAT, sostituisce ogni altro strumento urbanistico di carattere generale vigente.
- 2) Il PI ha efficacia per i cinque anni successivi alla pubblicazione sul BUR dell'avvenuta approvazione, da effettuarsi a cura del Comune. Al momento dell'entrata in vigore del PI i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia, fino al momento della loro naturale decadenza.
- 3) Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi di costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
- 4) Le pratiche presentate presso gli Uffici Tecnici Comunali prima dell'adozione del PI sono soggette alla disciplina dello strumento urbanistico previgente.
- 5) E' fatto salvo quanto specificatamente previsto dall'art. 18 della LR 11/2004 e s.m.i. relativamente alla decadenza delle previsioni di cui al comma 7 dell'art. 18 della citata legge e di quanto stabilito da D.C.C. di adozione della Var. 7 di PI.

## **TITOLO III – I VINCOLI, LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E LE FASCE DI RISPETTO**

### **Art. 11 Vincoli - Generalità**

I vincoli, la pianificazione territoriale di livello superiore e le fasce di rispetto sono definiti nei contenuti, nell'efficacia, nella sussistenza e conformazione da leggi e da strumenti della pianificazione sovraordinati. Le eventuali modifiche di tali leggi e strumenti della pianificazione sovraordinati prevalgono automaticamente sulla disciplina del PI e devono essere recepite.

#### **Art. 11.1 Area del P.G.R.A. – Area fluviale**

Nella Tav. di PI è stata recepita l'area di pericolosità **Area fluviale** del P.G.R.A. – Piano Gestione Rischio Alluvioni (redatto dall'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali, approvato con D.P.C.M. 27 ottobre 2016 e per il quale con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 21 dicembre 2021 (G.U. n. 29 di data 4 febbraio 2022 è stato adottato il suo primo aggiornamento),

per la quale sono fatte salve e si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A., che in particolare:

- all'art. 2 definisce:
  - “rischio”: probabilità che un fenomeno naturale o indotto dall'attività dell'uomo possa causare effetti dannosi sulla popolazione, gli insediamenti abitativi e produttivi, le infrastrutture o altri beni in un certo periodo di tempo e in una data area;
  - “pericolosità”: probabilità che un fenomeno di una determinata intensità si verifichi in un certo periodo di tempo e in una data area;
- all'art. 10 disciplina le aree fluviali.

Si riporta qui di seguito l'art. 10 delle Norme del PGRA:

#### **ARTICOLO 10 – AREE FLUVIALI**

*1. Nelle aree fluviali possono essere consentiti previa autorizzazione idraulica della competente amministrazione regionale, laddove prevista, esclusivamente interventi funzionali:*

- a. alla navigazione interna e da diporto;*
- b. all'utilizzo agricolo dei terreni;*
- c. alla difesa o mitigazione del rischio;*
- d. alla realizzazione di infrastrutture di rete/tecniche/viarie relative a servizi pubblici essenziali, nonché di piste ciclopedonali, non altrimenti localizzabili e in assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili;*
- e. alla realizzazione delle opere di raccolta, regolazione, trattamento, presa e restituzione dell'acqua;*
- f. all'asportazione di materiale litoide per la regimazione e la manutenzione idraulica.*

*2. L'attuazione degli interventi di cui al comma 1 lett. c) d) e) che interferiscono con la morfologia in atto o prevedibile del corpo idrico è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle presenti norme (All. A punto 3.1).*

*3. Fino alla predisposizione dei programmi di gestione dei sedimenti di cui all'articolo 117, comma 2-quater, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, l'Autorità di bacino fornisce alla competente amministrazione*

*regionale il proprio parere in merito agli interventi di cui al comma 1 lett. f) che comportino un prelievo pari o superiore a 20.000 mc. Ai fini del rilascio del parere è richiesta la verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle presenti norme (All. A punto 3.2).*

4. L'amministrazione regionale provvede direttamente alla programmazione e alla realizzazione di interventi sulle opere idrauliche nell'esercizio delle competenze a essa attribuite dalla legge.

5. Gli interventi di cui al comma 1 non devono comunque determinare:

- a. riduzione della capacità di invaso e di deflusso del corpo idrico;
- b. situazioni di pericolosità in caso di sradicamento o trascinamento di strutture o vegetazione da parte delle acque.

#### **Art. 12 Vincolo paesaggistico DLgs 42/2004, art. 142 - corsi d'acqua**

Riguarda gli ambiti lungo il fiume Adige e lungo i corsi d'acqua vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 art.142 ed in particolare lo scolo Busse, Scolo Canossa, scolo Bracca e scolo Nichesola di cui vanno rispettate le seguenti prescrizioni.

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

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

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

Il PI viene integrato con il Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale per gli interventi in aree vincolate, che costituisce disciplina per i tecnici progettisti da seguire in fase di rilascio delle specifiche autorizzazioni in materia ambientale criteri e parametri di valutazione omogenei.

Quale ulteriore elemento di valutazione degli interventi negli ambiti vincolati e nelle zone limitrofe, si tracciano i seguenti obiettivi:

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

- omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
- tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

In tali ambiti sono da evitare opere e movimenti di terra che modifichino in modo significativo l'assetto paesaggistico, di aprire nuove strade e di realizzare ogni opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti.

I progetti di trasformazione territoriale devono prevedere quanto segue:

- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
- la conversione colturale con minor utilizzo di trattamenti chimici;
- il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche.

**Art. 13 Vincolo paesaggistico DLgs 42/2004 art.142 lettera g) – Zone boscate, LR 52/1978  
artt. 14 e 15 e LR 05/05 e smi**

- 1) Il PI nella Tavola 9 – aggiornamento delle aree boscate, provvede alla riconoscenza dei boschi di cui all'art.14 della Legge Regionale 13 Settembre 1978, n.52 LEGGE FORESTALE REGIONALE e succ. modificaz., degli alberi monumentali di cui all'art. 2 della LR 20/2002 e delle aree interessate da incendi boschivi per l'applicazione dell'art. 10 della legge 21-11-2000 n.353.
- 2) Nelle zone boscate, come definite dall'art. 14 della Legge Regionale 13 settembre 1978, n. 52 e succ. modificaz., e nelle aree di sedime degli alberi monumentali di cui all'art. 2 della LR 20/2002 sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla norme di tutela idrogeologica e forestale, previa autorizzazione delle autorità competenti.
- 3) È fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.
- 4) È vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali tutelati dalla LR 20/2002, se non previo espletamento delle procedure ivi previste.
- 5) L'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma 4, non può essere utilizzata per diversa destinazione edilizia.

**Art. 14 Vincolo monumentale DLgs 42/2004 art. 10 - Beni Culturali**

- 1) Manufatti o aree vincolate ai sensi del DLgs 42/2004, art.10, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali.
- 2) I progetti delle opere ricadenti in suddette aree sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del DLgs 42/2004.

**Art. 15 Vincolo sismico "Zona 3 - OPCM 3274/2003 e successive modifiche e DGRV 244/2021**

- 1) L'intero territorio comunale è classificato come zona 3 ai sensi della OPCM 3274/2003 e successive modifiche e della Deliberazione di Giunta Regionale 244 del 09/03/2021, pubblicata nel BUR 38 del 16 marzo 2021, con la quale è stato approvato l'aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche del Veneto, ai sensi dell'art. 65, comma 1, della L.R. 7 novembre 2003, n. 27, di cui alla D.G.R./CR 1 del 19/01/2021.
- 2) L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle

relazioni di calcolo sono disciplinate dai provvedimenti statali e regionali in materia vigenti.

#### **Art. 16 Rete natura 2000 - Siti di importanza comunitaria**

Tale area designata come Sito di Interesse Comunitario (SIC), denominato IT3210042 FIUME ADIGE TRA VERONA EST E BADIA POLESINE, interessa un'area in prossimità del fiume Adige ed include totalmente il corso d'acqua, è soggetta alla direttiva europea Habitat 92/43/CEE, attuata con DPR n.357/1997, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali nonché della flora e della fauna selvatiche.

L'approvazione di eventuali aggiornamenti delle perimetrazioni dei SIC/ZPS da parte delle competenti autorità comporta l'automatico recepimento degli stessi nel PAT e nel PI in attuazione al verbale n.URB/75/2009 della Direzione Pianificazione e Parchi, da parte delle competenti autorità comporta l'automatico recepimento degli stessi nel PI ed in particolare:

- la progettazione definitiva di ogni singolo intervento, preveda la verifica del rispetto della normativa in vigore sulla Valutazione di Incidenza ambientale;
- Vengano adempiute le prescrizioni di seguito elencate di cui al cap. 3.10 della Valutazione di incidenza ambientale:
  - Si ritiene di proporre esclusivamente le misure di attenzione ambientale già esposte nel cap. 2.4.3. In particolare, le misure finalizzate al contenimento delle eventuali perturbazioni che coinvolgano il sito natura 2000, sono da attuarsi nell'ambito d'intervento n.4 per l'area di ampliamento residenziale posta più a sud e che si sviluppa in direzione est, cioè verso il sito IT3210042; per gli altri interventi (altre aree rimanenti nell'ambito dell'Int. 4 e le aree degli Int. 1, 2 e 3), si tratta di misure precauzionale finalizzate a prevenire le eventuali perturbazioni. Di seguito vengono schematicamente richiamate le indicazioni proposte:
    - Misure di attenzione ambientale previste esclusivamente per l'area posta più a sud nell'ambito dell'Intervento n. 4
    - realizzazione di idonea schermatura verde, funzionale al Sito Natura 2000 da realizzarsi preferibilmente in prossimità del limite dell'area posta più a sud;
    - realizzazione della minor superficie impermeabilizzata possibile al fine di limitare al massimo il consumo di suolo agricolo;
    - adeguata viabilità di connessione che garantisca il minor livello di emissioni acustiche e atmosferiche rispetto il limite interno del Sito Natura 2000.
    - Misure di attenzione ambientale previste per le rimanenti aree nell'ambito di Intevento n. 4 e per tutte le aree nell'ambito di Intervento n. 1, 2 e 3
    - realizzazione di idonea schermatura verde, funzionale al contenimento della diffusione di inquinanti e di rumore in atmosfera;
    - adeguata viabilità di connessione che garantisca il minor livello di emissioni acustiche e atmosferiche.
  - La progettazione del verde sia eseguita con l'obiettivo di sviluppare una densità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone o di specie alloctone invasive;
  - la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua, come indicato nelle NT del PAT all'art 11 e 12.
  - Siano rispettato quanto enunciato nel cap. 2.5 iniziative previste nel PAT rivolte alla conservazione del sito"

**Prescrizioni e Vincoli**

- I piani, i progetti o gli interventi ricadenti, completamente o in parte, nell'ambito di SIC o esterni allo stesso ma in grado di comportare incidenze significative negative su di esso e che per la loro intrinseca natura possono essere considerati, singolarmente o congiuntamente ad altri, significativamente incidenti sul SIC, sono soggetti alle disposizioni relative all'obbligatorietà della presentazione del documento di valutazione di incidenza di cui alla D.G.R. 3173/2006.
- In ogni caso in tali piani, progetti o interventi devono essere tutelate e salvaguardate le emergenze floro-faunistiche e gli habitat di interesse comunitario che hanno determinato l'individuazione dell'area come SIC, con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulle modalità di attuazione degli interventi, e successiva gestione delle aree attuate.
- Per ogni opera di completamento edilizio che genera occupazione di nuovo suolo, di qualsiasi natura ricadenti nelle aree di cui al presente articolo valgono le seguenti disposizioni:
  1. Dovrà essere redatto uno Studio pre-fattibilità che contenga un'adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo;
  2. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità venga ritenuto idoneo dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che rilevi eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario, e dovranno essere previste e attuate misure di mitigazione e/o compensazione;
  3. Per le opere di miglioramento fondiario e per le sistemazioni agrarie dovrà essere redatto uno Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale, nel caso vi sia occupazione o sottrazione di nuovo suolo con destinazione diversa da quella agricola;
  4. Gli interventi sulla viabilità esistente e di nuova previsione dovranno essere soggette a Valutazione di Incidenza Ambientale;
  5. È vietata l'apertura di nuove discariche, cave e miniere a cielo aperto, e altre attività che generano impatti diretti e indiretti sulle specie ed habitat;
  6. Non è consentita la costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi;
  7. Sono ammissibili le opere di urbanizzazione primaria relative al sistema dei sottoservizi in funzione delle costruzioni esistenti e/o nuove e le opere necessarie alla realizzazione e manutenzione dei servizi a rete.

**Art. 17 Piano d'Area PIANURE E GRANDI VALLI VERONESI**

- 1) L'intero territorio comunale è interessato dal Piano d'Area PIANURE E GRANDI VALLI VERONESI adottato con DGR1131 del 23.03.2010.
- 2) Le previsioni del Piano d'Area PIANURE E GRANDI VALLI VERONESI adottato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n.1131 del 23.03.2010 comportano per il PAT e conseguentemente per il PI il regime di salvaguardia.
- 3) Il PI recepisce i contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano d'Area PIANURE E GRANDI VALLI VERONESI.

**Art. 18 Idrografia/Fasce di rispetto RD 368/1904, RD 523/1904 art. 96 lettera f,  
LR11/2004 art. 41**

Le disposizioni del presente articolo sono relative alle zone di tutela del fiume Adige e del fiume Bussé in riferimento all'art.41 LR 11/04.

Per tutti gli altri corsi d'acqua pubblici valgono le disposizioni relative al rispetto idraulico e al demanio idrico di cui al RD 368/1904 e al RD 523/1904.

- 1) Nelle zone di tutela, all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, non sono consentite nuove edificazioni:
  - nel sistema di ATO con caratteri dominanti del Sistema ambientale e paesaggistico, per una profondità di m 100 dall'unghia esterna dell'argine principale;
  - nel sistema di ATO con caratteri dominanti del Sistema insediativo, per una profondità di m 30 dall'unghia esterna dell'argine principale.
- 2) All'interno delle fasce di tutela sono consentiti gli ampliamenti degli edifici legittimamente esistenti, nel rispetto delle disposizioni della normativa di zona del PI, purché non sopravanzino il fronte esistente e fatto salvo il rispetto della distanza di 10m dal demanio idrico (corsi d'acqua pubblici).
- 3) All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa l'edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica (RD 368/1904 e RD 523/1904).
- 4) Nelle zone di tutela è consentito l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che gli stessi siano posti ad una distanza minima dall'unghia esterna dell'argine principale pari a m 30 e a condizione che siano poste in essere azione di mitigazione degli impatti dovuti alla previsione di nuove infrastrutture viarie.
- 5) Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini edificatori secondo la zona di appartenenza.
- 6) Per tali ambiti si deve:
  - conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;
  - realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc, nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;
  - tutelare e recuperare i manufatti del patrimonio storico, culturale e architettonico legati alla presenza di corsi d'acqua (mulini, magli, stabilimenti tessili, cartiere, segherie, ecc,), nonché gli interventi artificiali di interesse storico-testimoniale (chiuse, idrovore, derivazioni, ecc.)

**Art. 19 Pozzi di prelievo per uso pubblico idropotabile / Fasce di rispetto - DLgs 152/2006**

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

**Art. 20 Viabilità principale/Fasce di rispetto - DLgs 285/1992 e DPR 495/1992**

- 1) Ai sensi del DLgs 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e DPR 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione.
- 2) Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano alle opere e colture preesistenti.

- 3) La realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.
- 4) Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini edificatori secondo la zona di appartenenza.
- 5) All'interno delle fasce di rispetto stradale possono essere previste aree a servizi verdi e/o a servizio della viabilità e del traffico, spazi di sosta, etc.
- 6) All'interno delle aree di rispetto possono essere previste anche opere di mitigazione ambientale nel rispetto delle norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

#### **Art. 21 Elettrodotti/D.P.A. – Distanze di Prima Approssimazione**

- 1) Nella Tavola 1 viene indicato l'elettrodotto linea 380kV "DUGALE" – OSTIGLIA" cod. 21.344A1 dal sost. N 58 al sost. N. 67 di proprietà di TERNA SpA così come da essa indicato con nota TERNA/P2021 0082911-18/10/2021 di prot. comunale n. 7301 del 18.10.2021.  
L'indicazione nella Tavola 1 delle Distanze di Prima Approssimazione (Dpa) della linea suddetta sono state recepite come indicate dalla Società TERNA (con nota sopra citata) che le ha determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del documento allegato al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (in G.U. del 05.07.2008), applicando la corrente di calcolo prevista al punto 3.1 della norma CEI 11-60 corretta del fattore 1,5 di cui al punto 3.3 comma 2 della medesima norma in file DWG, DXF e PDF con evidenziazione dei tracciati georeferenziati delle suddette DPA Cod. elaborato DU23586D1CCX0015559), precisando che:
  - *la larghezza delle DPA è stata calcolata con riferimento alla condizione di maggior cautela presente nel tronco di linea considerato; e quindi, un'analisi puntuale potrebbe condurre a risultati diversi;*
  - *lo studio è stato condotto per i soli elettrodotti in gestione alle ns. società, escludendo elettrodotti di terzi e/o Cabine Primarie e Sottostazioni;*
  - *per evitare eventuali imprecisioni relative alle coordinate georeferenziate dei sostegni di linea, la DPA dovrà essere individuata sul campo con riferimento all'asse reale dell'elettrodotto;*
  - *le DPA sono espresse in metri.*
- 2) 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 L.36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente e al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (in G.U. del 05.07.2008).
- 3) Gli Enti e/o le Società concessionarie nella realizzazione di nuovi elettrodotti da realizzarsi preferenzialmente interrati o comunque secondo modalità il meno impattanti possibile, valutano il riuso dei tracciati e/o dei tralicci esistenti prevedendo anche la demolizione di quelli non idonei e il ripristino dei luoghi.
- 4) Nelle aree soggette a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e successive modificazioni le linee elettriche dovranno essere di massima interrate.
- 5) Le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di

risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire, in relazione a quanto espresso dalla legislazione vigente in materia.

- 6) Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia del PI relativamente al tracciato degli elettrodotti e delle relative fasce di rispetto, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata e dalla normativa vigente in materia.
- 7) La costruzione di fabbricati in prossimità di elettrodotti deve necessariamente risultare compatibile con gli stessi e, in particolare, deve essere rispettata la vigente normativa in materia di distanze tra edifici e conduttori elettrici (DM 448/1988, Legge 36/2001 e relativo DPCM 8 luglio 2003).
- 8) Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere. In particolare per quanto attiene alla Legge 36/2001 ed al relativo decreto attuativo,, evidenziamo che nella di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza non inferiori a quattro ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio, dovranno essere rispettati l'obiettivo di qualità di 3 microtesla, previsto, per il valore di induzione magnetica, dall'art. 4 del DPCM 8 luglio 2003, e le fasce di rispetto determinate ai sensi dell'art.6 del medesimo decreto.

#### **Art. 22 Cimiteri/Fasce di rispetto - TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934**

- 1) Si applicano le disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - RD 1265/1934.
- 2) Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi.  
Fatte salve disposizioni più restrittive per particolari categorie di edifici, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10% e cambio di destinazione d'uso.
- 3) Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini edificatori secondo la zona di appartenenza.

#### **Art. 23 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

- 1) Il Comune, in collaborazione con i gestori e l'ARPAV promuove dei "Piani di Localizzazione" al fine di programmare l'organizzazione delle stazioni e, in particolare, al fine di individuare gli impianti da delocalizzare, modificare o adeguare (in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, ecc).
- 2) L'installazione di antenne radio-base è regolata dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia e dal Regolamento comunale approvato con DCC n.29 del 29/12/2004.
- 3) E' altresì fatto salvo quanto specificatamente previsto dal REC (in particolare all'art. 70).

#### **Art. 24 Allevamenti zootechnici intensivi**

Trattasi degli allevamenti zootechnici intensivi esistenti per i quali il PI individua delle potenziali interazioni, individuati nella tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale e successivamente riclassificati ai sensi della vigente normativa in materia: DGR 856/2012

Le fasce di rispetto minime e massime da osservarsi nella nuova edificazione dalle strutture di allevamento; il rispetto è reciproco.

In riferimento agli elaborati agronomici del PI (Allegato Agronomico), sono individuate tre diverse fasce di rispetto:

- I. **Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse:** è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla ZTO in cui ricade.
- II. **Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati):** Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada.
- III. **Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola:** è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla ZTO non agricola (*ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali, DGR 856/2012)*). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio.

Si precisa che ai sensi della DGR 856/2012 per le aree residenziali in cui il Piano degli Interventi prevede nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche ricadenti parzialmente o totalmente all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, l'efficacia di tali previsioni è obbligatoriamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, etc. (DGR n.856/2012). Tali condizioni di efficacia devono essere richiamate nei certificati di destinazione urbanistica.

In riferimento alla DGR 856/2012:

- in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;
- in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012, ovvero sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dallo strumento urbanistico vigente (PI) a nuovi insediamenti residenziali, purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente.

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 e smi.

L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, così come definiti all'articolo art.9 del PAT, ferme restanti le altre norme di legge, è subordinata alla approvazione del progetto da parte del Comune che valuterà con attenzione l'entità dei presumibili impatti sul territorio. Oltre a quanto richiesto dalla LR 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo dovrà essere fornita documentazione relativa a:

- a) un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- b) una completa documentazione fotografica del sito.

In caso di nuova edificazione o ampliamenti di allevamenti che prevedano nuovi capi allevati, deve essere redatta la valutazione di compatibilità ambientale.

I progetti edilizi dovranno prevedere:

- a) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, altezza limitata ad un piano o due piani fuori terra, utilizzo di coperture tradizionali

preferibilmente con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o equivalenti o per comprovate, motivate e particolari esigenze, anche coperture in lamiera ondulata colorata;

- b) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.;
- c) adeguato progetto del verde che evidenzi chiaramente la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico. In particolare dovrà essere dimostrata la quota di "compensazione" della CO<sub>2</sub> sulla base delle seguenti considerazioni; la metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata da realizzarsi dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della parziale compensazione della quantità di CO<sub>2</sub> dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento. Pertanto la CO<sub>2</sub> prodotta dovrà essere ricompensata parzialmente 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 tonnellate annue di CO<sub>2</sub>. Tale area verde boscata, che dovrà essere mantenuta per almeno 30 anni, da realizzarsi secondo le indicazioni di caratterizzazione botanica e con l'impiego di specie autoctone, dovrà avere dimensioni massime di 1,00 ha secondo la seguente metodologia semplificata:
- nuovo allevamenti - fascia di rispetto 0-100m – nessuna misura di compensazione ambientale
  - nuovo allevamenti - fascia di rispetto 100-300m – 0.5 ha misura di compensazione ambientale boscata
  - nuovo allevamenti - fascia di rispetto 300-500m – 0.8 ha misura di compensazione ambientale boscata
  - nuovo allevamenti- fascia di rispetto 500-700m – 1.0 ha misura di compensazione ambientale boscata

\* Fascia di rispetto (Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola)

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 diverso da quello di dismissione, è normata dalla DGR 856/2012.

La cessata attività di un allevamento zootecnico intensivo oltre i sei anni a far data dall'attestazione di cancellazione dall'anagrafe sanitaria del Servizio Veterinario competente per zona o comunque dall'interruzione dell'attività, comporta la decaduta di tutti i vincoli urbanistici da essa prodotti ed in particolare di quelli relativi alle distanze. La eventuale riattivazione dell'attività dovrà pertanto sottostare alla normativa in vigore alla stregua di una nuova attività. La non attivazione dell'allevamento rimane valida alla condizione che il proprietario e/o l'affittuario non sia più titolare di un'azienda agricola giuridicamente costituita (Possesso P.IVA, iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio).

## TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

### Art. 25 Rete ecologica

- Il PI nella *Tavola 10 Rete ecologica* individua e disciplina la rete ecologica rendendo operative le strategie di intervento per la riqualificazione del territorio e dei processi naturali che lo caratterizzano, già normati dal PAT.
- La tutela della natura prevista dal PI, basata sul concetto di biodiversità, punta a salvaguardare e potenziare la diversità biologica, fondamentale per la sopravvivenza degli ecosistemi, all'interno di una rete continua, diffusa e globale, non limitata esclusivamente a "isole verdi".
- La rete ecologica è l'elemento cardine del processo di pianificazione operativa che incrementando la qualità del territorio, crea un nuovo equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato.
- La rete ecologica è costituita dai seguenti elementi nodali:

- **core area (aree nucleo)**

costituisce l'ossatura della rete stessa; si tratta di unità di elevato valore funzionale relative alle differenti tipologie ambientali di collegamento; nello specifico il sito rete Natura 2000 – Fiume Adige; La disciplina delle aree nucleo, in quanto sottoposte a vincolo sovraordinato, è contenuta nell'Art. 16 delle presenti norme.

- **buffer zone (area di connessione naturalistica)**

sono aree funzionali alle aree nucleo che si aggiungono in territori di sufficiente estensione e naturalità che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro. Tra queste vanno considerate anche le zone agricole nelle quali sono possibili interventi di naturalizzazione. In tali aree è necessario sviluppare gli elementi di naturalità esistente e promuovere lo sviluppo agricolo sostenibile finalizzato alle produzioni di qualità, tipicità compatibilmente con lo sviluppo di attività economiche integrative, nonché sistemi di produzione di energie rinnovabili; La scelta di localizzare le aree di connessione naturalistica in tali punti strategici è rapportata anche alla presenza di elementi di naturalità, e di destinazioni d'uso in grado di assicurare sufficienti potenzialità biotiche e quindi capacità di attenuazione degli elementi di disturbo derivanti dall'antropizzazione del restante territorio esterno.

- **stepping stone (isole ad elevata naturalità)**

completano il sistema dei corridoi ecologici individuati, rappresentando un elemento di collegamento non continuo. Assumono ruolo di connessine in ambiti a prevalente media naturalità. Sono essenzialmente in relazione alle zone umide nel quale favorire oltre all'aumento della naturalità anche il corretto utilizzo delle risorse idriche anche in relazione a possibile sfruttamento per finalità compatibili quali la realizzazione di parchi tematici di valenza paesaggistico-ambientale. I frammenti ecologici come le aree stepping stones e le aree minimali costituiscono aree di habitat di estensione inferiore alla soglia critica, reciprocamente non connesse e non collegate alle unità regionali ecologiche, ma circondate da una fascia di categorie ambientali tali da poter essere delle unità ecologiche funzionali. Nei frammenti gli interventi devono essere orientati alla ricostruzione di ambienti naturali costituiti da formazioni forestali tipiche associate in maniera più o meno evidente a siepi e filari permanenti al fine di ristabilire la continuità con le unità regionali di connessione ecologica.

Il PI classifica isole ad elevata naturalità:

- a) le cave e le ex cave
- b) gli ambiti con significativa componente verde.

I progetti di intervento che interessino le isole ad elevata naturalità devono:

- a) salvaguardare l'habitat ottimale (o sub-ottimale) per determinate specie, immersi in una matrice paesaggistica ambientale antropizzata e/o a minor valore ecologico;
- b) mantenere la connettività per specie abili ad effettuare movimenti a medio/breve raggio attraverso ambienti non idonei (specie che compiono movimenti regolari fra ambienti differenti; specie relativamente mobili; specie tolleranti piani medi di disturbo).
- c) garantire la salvaguardia delle specie animali e vegetali ed in particolare quelle di interesse conservazionario di cui alla Direttiva "Uccelli" CEE 79/409 e "Habitat" CEE 92/43.

- **corridoi ecologici secondari**

completano il sistema dei corridoi ecologici individuati, rappresentando un elemento di collegamento continuo. Assumono ruolo di connessine in ambiti a prevalente media naturalità. Sono essenzialmente in relazione ai corsi d'acqua e zone umide nel quale favorire oltre all'aumento della naturalità anche il corretto utilizzo delle risorse idriche anche in relazione al miglioramento della naturalità complessiva. L'ampiezza del corridoio è di 10 metri dal corso d'acqua. Il connubio tra corso d'acqua di una certa entità e sviluppo complessivo della vegetazione ripariale, nonché la connessione con le core area e/o siti Natura 2000 presenti anche al di fuori dei confini comunali, determina l'importanza relativa di tali corridoi rispetto alle altre fasce a siepe, ancorché con acqua, presenti sul territorio.

I corridoi secondari differiscono dai primi per la minor presenza di acqua, talvolta assente, e la maggiore frammentarietà della struttura a siepe, spesso interrotta da insediamenti o dai processi di semplificazione subiti dal territorio agricolo a seguito della meccanizzazione dell'attività agricola. La loro funzione è rivolta principalmente ad assicurare zone di transito protette alla fauna selvatica, in un territorio complessivamente insediato e disturbato dall'attività umana.

- Per tali ambiti,

- **buffer zone (area di connessione naturalistica)**
- **stepping stone (isole ad elevata naturalità)**
- **corridoi ecologici secondari**

posti a protezione del SIC in corrispondenza dell'Adige, valgono le seguenti indicazioni ed il PI ammette e promuove progetti orientati:

- salvaguardia delle funzioni ambientali riconosciute a tali aree in diretta relazione con le aree ad elevata sensibilità naturalistica ed ecologica relative al SIC, e che contribuiscono al particolare interesse naturalistico complessivo del territorio comunale.
- iniziative di divulgazione agricola, per lo sviluppo di colture e di attività alternative, in grado di tutelare maggiormente l'area naturalistica garantire un reddito adeguato agli operatori agricoli;
- all'attivazione di servizi di informazione e di divulgazione delle attività ecocompatibili a disposizione dei conduttori di terreni agricoli per predisporre le pratiche necessarie all'accesso ai contributi comunitari;
- all'agricoltura biologica;
- alla creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi (parco tematico di valenza paesaggistico-ambientale).
- alla riqualificazione paesistica delle sponde e dei litorali dei bacini artificiali degradati o compromessi da interventi antropici, garantendo la libertà di accesso e la percorribilità pedonale delle medesime.

- Qualsiasi progetto che preveda trasformazioni urbanistiche ed edilizie in aree di connessione naturalistica dovrà:
  - mirare a ridurre gli impatti attraverso un sistema reticolare di spazi aperti tra la struttura insediativa e le aree di interesse naturalistico, mentre le sedi stradali deputate ad accogliere il traffico automobilistico dovranno essere realizzate con tecnologie tali da ridurre le emissioni inquinanti e con soluzioni progettuali idonee alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi.
  - la conservazione ed il potenziamento degli elementi naturali della rete a verde (siepi, filari, macchie boscate, ecc) ivi presenti;
  - contenere una puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie. Le eventuali modifiche apportate al territorio dovranno essere adeguatamente compensate predisponendo idonei interventi a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica delle nuove strutture/aree a verde. Per i corsi d'acqua tali progetti devono prevedere interventi di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati di fatto, con ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale in corrispondenza degli innesti nelle *core area* e delle aree nucleo.
- Nell'ambito delle aree di connessione naturalistica (buffer zones) sono vietati:
  - a) l'apertura di cave e discariche;
  - b) l'insediamento di strutture produttive di tipo non agricolo di qualsiasi tipo;
  - c) l'introduzione nel territorio aperto di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;
  - d) il transito con mezzi motorizzati fuori dalla viabilità poderale, ad eccezione dei mezzi agricoli impegnati nell'attività agro-silvo-pastorale);
  - e) Entro le aree con funzioni di connessione ecologica la nuova edificazione, qualora prevista dalle norme di zona, è ammessa a condizione sia dimostrata la oggettiva impossibilità di realizzare gli edifici necessari alla conduzione dei fondi al di fuori dei perimetri delle aree tutelate.
  - f) La manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale; sono ammessi interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico, interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
  - g) Nell'ambito delle aree di connessione naturalistica sono altresì vietati:
    - interventi modificativi dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale conseguente copertura delle rogge;
    - interventi che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi;
    - interventi che snaturino il rapporto, anche dimensionale, storicamente consolidato fra edifici e/o borghi rurali e contesto agricolo.

## **Art. 26 Barriere infrastrutturali**

Le barriere infrastrutturali, costituiscono elemento di "non continuità" nel progetto di rete ecologica individuato, in quanto ricoprendono per lo più aree edificate e/o urbanizzate. Esse sono costituite esclusivamente da quelle aree che sono potenziale ostacolo alla diffusione e alla continuità ecologica relativa al Fiume Adige, quale elemento caratterizzante il sistema ecologico.

Facendo proprie le valutazioni di cui all'12.3 delle NT PAT e nel recepirne le direttive, il PI conferma le perimetrazioni grafiche che individuano le barriere infrastrutturali e utilizza il periodo di applicazione delle norme per valutare la congruità delle aree analizzate in sede di PAT con il contesto antropico ed urbanizzato che le circonda.

Per i nuovi interventi previsti a margine delle barriere infrastrutturali valgono le seguenti norme:

- a) i filari di alberature esistenti devono essere mantenute, compreso un piano di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- b) nel caso di interventi soggetti a PUA, si dovrà prevedere la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
- c) nelle aree previste 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, è vietata l'installazione di attrezzi pubblicitari e di attrezzi per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari.

### **Art. 27 Ambito delle zone umide e bacino lacustre**

Il PI conferma l'individuazione delle zone umide e degli specchi d'acqua freatici in corrispondenza di alcune fosse di cava dismesse.

Si tratta di aree in cui si inseriscono gli elementi di interesse naturalistico costituiti da aree lacuali, costituite da ex cave, di discreto livello di naturalità. Sono ambiti nei quali il permanere di elementi di diversità ambientale legati alla presenza di acqua unitamente alla presenza di coltivi perimetrali favorisce, oltre all'aumento della biodiversità, anche una differente vocazione nell'utilizzo delle risorse idriche-ambientali, in linea alla fruizione ecologica, naturalistica e ricreativa di tali aree anche attraverso la realizzazione di parco tematico naturalistico-ambientale.

Sono infatti interessanti poli attrattori per attività didattico e scientifico-culturale rispetto alle quali è consentita la creazione di percorsi, luoghi di sosta e minime attrezzi di supporto ricettive connesse con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.

Al fine di garantire un adeguato livello qualitativo della risorsa idrica dovrà essere effettuato il controllo dei prelievi idrici, subordinando i principali interventi di trasformazione alla dichiarazione delle fonti e delle modalità di approvvigionamento idrico e delle quantità annue prelevate.

I progetti ricadenti in tali aree dovranno verificare lo stato di efficienza della rete fognaria e degli impianti di depurazione esistenti e il progressivo miglioramento della tenuta idraulica, nonché dovranno considerare il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione se possibile, il ricorso a sistemi di fitodepurazione.

Le attività consentite dovranno essere tali da limitare l'uso di prodotti chimici nelle attività agricole, aderendo alle misure comunitarie previste allo scopo.

Le progettualità dovranno considerare come prioritaria il mantenimento dell'attuale assetto geomorfologico, la prevenzione all'interrimento, la valorizzazione naturalistica e paesaggistica e la fruizione ciclo-pedonale mediante interventi di rinaturalazione delle rive, l'integrazione o ricostituzione della vegetazione ripariale, e l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica per la fruizione sostenibile.

Le progettualità dovranno altresì sviluppare le valenze ecologiche del territorio, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e creino l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale dei fondi, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti CEE 2080/92 e 2078/92 e secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale.

Le progettualità dovranno salvaguardare e favorire lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano questi elementi della rete ecologica. Le attività consentite e le progettualità relative dovranno, come previsto dalle norme del PAT, essere dotate preliminarmente di un piano programma complesso predisposto da almeno un progettista, un geologo, un agronomo che contempli non solo l'aspetto tecnico-progettuale di valorizzazione e tutela ma anche quello gestionale che notevole rilievo riveste in un ambito di fragilità ambientale come quello del sistema delle acque.

Non è consentito in attuazione alle indicazioni del PAT:

- la riduzione e la manutenzione non ordinaria dei terreni circostanti le aree umide e il controllo della vegetazione palustre;
- attuare interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, che pregiudichino il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree e la conservazione e ripristino di eventuali percorsi pedonali e carrabili sugli argini;
- il tombamento dei corsi d'acqua, compresi i fossi e i capofossi, fatti salvi gli interventi finalizzati e necessari per opere di attraversamento stradale;
- ogni intervento di bonifica, scavi e movimenti di terra ad eccezione degli interventi di riqualificazione, sistemazione e difesa idraulica;
- danneggiare i processi ecologici che sostengono l'equilibrio naturale, come ad esempio l'introduzione di flora o fauna estranee e in grado di provocare interferenze significative.

#### **Art. 28 Area di pregio naturalistico-ambientale**

Sono gli ambiti posti a protezione del SIC in corrispondenza dell'Adige (IT3210042 – Fiume Adige tra Verona est e Badia Polesine) i quali si inseriscono a cuneo fino al limite del centro abitato e comprendono le aree umide. Sono costituiti dagli ambiti agricoli più integri (aree poco urbanizzate) e di pregio ambientale localizzati attorno al sistema delle acque ferme.

- In tali aree il PI promuove la salvaguardia delle funzioni ambientali riconosciute a tali aree in diretta relazione con le aree ad elevata sensibilità naturalistica ed ecologica relative al SIC e che contribuiscono al particolare interesse naturalistico complessivo del territorio comunale.
- In tali ambiti:
  - a) nell'obiettivo di preservare e limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale, vengono individuati gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, del loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-florovivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, ecc...) ed eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo ed il territorio;
  - b) sono incentivate le attività economiche che si svolgono in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico-ricreativa del territorio aperto, attrezzature e strutture di supporto, etc).

- In tali ambiti sono favorite ed incentivate:
  - a) le attività agricole e quelle connesse con particolare riferimento allo sviluppo di attività compatibili legate alle colture di pregio;
  - b) gli interventi di nuova edificazione connessi all'attività agricola o agritouristica e/o a supporto della fruizione visitazionale, da collocarsi preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti nel rispetto di tipologie, caratteri ed uso di materiali.
- In dette aree sono ammessi e si promuovono progetti orientati:
  - a) alla conservazione ed il potenziamento degli elementi naturali della rete a verde (siepi, filari, macchie boscate, ecc) ivi presenti;
  - b) ad iniziative di divulgazione agricola, per lo sviluppo di colture e di attività alternative, in grado di tutelare maggiormente l'area naturalistica garantire un reddito adeguato agli operatori agricoli;
  - c) all'attivazione di servizi di informazione e di divulgazione delle attività ecocompatibili a disposizione dei conduttori di terreni agricoli per predisporre le pratiche necessarie all'accesso ai contributi comunitari;
  - d) all'imboschimento dei seminativi residuali;
  - e) all'agricoltura biologica;
  - f) alla conversione dei seminativi a prato stabile con sfalcio controllato;
  - g) alla messa a riposo dei seminativi, con sviluppo di attività di servizio ambientale e di ripopolamento faunistico;
  - h) all'agricoltura integrata, con impegno alla riduzione dell'impiego di concimi chimici e di antiparassitari, secondo i criteri fissati dal reg. CE n° 2078/92 e successivi modifiche ed integrazioni
  - i) alla creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi.
  - j) alla riqualificazione paesistica delle sponde e dei litorali dei bacini artificiali degradati o compromessi da interventi antropici, garantendo la libertà di accesso e la percorribilità pedonale delle medesime.
- Qualsiasi progetto che preveda trasformazioni urbanistiche ed edilizie in aree di connessione naturalistica dovrà:
  - a) mirare a ridurre gli impatti attraverso un sistema reticolare di spazi aperti tra la struttura insediativa e le aree di interesse naturalistico, mentre le sedi stradali deputate ad accogliere il traffico automobilistico dovranno essere realizzate con tecnologie tali da ridurre le emissioni inquinanti e con soluzioni progettuali idonee alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi.
  - b) la conservazione ed il potenziamento degli elementi naturali della rete a verde (siepi, filari, macchie boscate, ecc) ivi presenti.
- I progetti che prevedano trasformazioni urbanistiche ed edilizie in aree di connessione naturalistica dovranno contenere una puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie. Le eventuali modifiche apportate al territorio dovranno essere adeguatamente compensate e/o mitigate predisponendo idonei interventi a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica delle nuove strutture/aree a verde. Per i corsi d'acqua tali progetti devono prevedere interventi di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati di fatto, con ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale in corrispondenza degli innesti nelle core area e delle aree nucleo.
- Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, o in generale interventi di trasformazione del territorio devono essere localizzati, dimensionati e progettati:

- a) in modo da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi;
- b) secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati/mitigati.
- c) in modo da non penalizzare la vocazione agricolo-produttiva dell'area
- Nell'ambito delle aree di pregio naturalistico-ambientale sono vietati:
  - a) l'apertura di cave e discariche;
  - b) l'insediamento di strutture produttive di qualsiasi tipo;
  - c) il mutamento permanente di superficie boscata; tale mutamento è ammesso esclusivamente su superfici boscate fortemente degradate e/o di recente formazione ed in coerenza con la normativa nazionale in materia LR 52/78;
  - d) l'introduzione nel territorio aperto di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;
  - e) il transito con mezzi motorizzati fuori dalla viabilità poderale, ad eccezione dei mezzi agricoli impegnati nell'attività agro-silvo-pastorale);
  - f) l'illuminazione dei sentieri e della viabilità minore.
  - g) La manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale; sono ammessi interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico, interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
  - h) Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto) sono ammessi solo interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, comunque dotati di studi tesi a verificare gli effetti di reale mitigazione sulla componente paesistica ambientale, delle scelte proposte.
- Nell'ambito delle aree di pregio naturalistico-ambientale sono altresì vietati:
  - a) interventi modificativi dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale conseguente copertura delle rogge;
  - b) interventi che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi;
  - c) interventi che snaturino il rapporto, anche dimensionale, storicamente consolidato fra edifici e/o borghi rurali e contesto agricolo.

### **Art. 29 Siepi e filari alberati**

Il PI con la *Tavola 9 – aggiornamento aree boscate e filari*, aggiorna la localizzazione e l'estensione dei principali elementi vegetazionali che caratterizzano il paesaggio rurale, costituiti da siepi e filari alberati, per i quali si rileva l'interesse naturalistico che favorisce, oltre all'aumento della naturalità, anche il corretto utilizzo delle risorse idriche, anche in relazione a possibili episodi che minacciano la loro sopravvivenza.

- La presenza e il potenziamento di siepi e filari lungo i tracciati contribuisce a ridurre l'impatto ambientale prodotti dal traffico veicolare delle infrastrutture lineari. Queste fasce di vegetazione svolgono, pertanto, una funzione plurima tesa:
  - a) ad aumentare il grado di naturalità, grazie all'effetto di rete ecologica;
  - b) a migliorare la qualità percettiva del paesaggio,

- c) a mitigare gli impatti da inquinamento acustico e atmosferico,
- d) a ridurre gli effetti di decontestualizzazione del paesaggio agricolo storico.
- Le azioni del PI sono volte alla tutela di questi elementi naturali individuati, e sono mirate al recupero e alla valorizzazione anche delle loro relazioni fisico ambientali e storico-architettoniche con il loro territorio circostante (scoli, filari alberati, broli, tracciati, manufatti, ecc.) e alla tutela dei rapporti visuali tra gli alberi, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali ed antropici del territorio circostante, ecc.;
- L'eventuale completamento o integrazione e/o potenziamento di tali elementi avviene mediante messa a dimora di nuovi filari d'alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i m 10 con un parametro di Densità arborea  $Da = 4 \text{ alberi}/100 \text{ m}^2$  St e di Densità arbustiva  $Dr = 6 \text{ alberi}/100 \text{ m}^2$  St; in queste aree è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie;
- Sono vietati tutti gli interventi che possano compromettere l'integrità delle alberature con particolare riguardo all'apparato radicale;
- Sono considerate di valore paesaggistico e pertanto soggette a conservazione, le seguenti alberature del territorio agricolo e urbano:
  - le alberature lungo i corsi d'acqua e le alberature appartenenti agli impianti storici;
  - le querce isolate ed altre specie arboree costituenti alberi isolati di segnalazione (es. le coppie di cipressi ai confini di proprietà, etc.);
  - gli alberi isolati, sparsi o in gruppo di specie alloctona sono considerati di valore paesaggistico solo nei casi in cui si tratti di esemplari di considerevole dimensione ed età e pertanto aventi valore naturalistico integrato nel paesaggio o che presentino nell'impianto in gruppo valenza di biotopi di interessante natura e consistenza.

### **Art. 30 Ambito per la formazione e fruizione di parco tematico di valenza paesaggistico-ambientale**

Sul confine settentrionale del Comune di Roverchiara a Nord del capoluogo esiste un'area di particolare pregio naturalistico ed ambientale data la presenza di una zona umida in corrispondenza degli specchi d'acqua freatici formatisi da alcune fosse di cava dismesse (bacini lacustri).

L'ambiente ha assunto nel tempo la valenza di stepping stones, ovvero luogo di appoggio e di rifugio per la fauna e la flora migranti e di collegamento tra i corridoi ecologici e le aree nucleo della rete ecologica presente sul territorio.

Per tale tipologia di habitat, così importante per la conservazione della biodiversità, il PI prevede la tutela e la valorizzazione dei caratteri e dei valori naturali attraverso la formazione di un parco tematico, favorendone la fruizione del tempo libero per il turismo visitazionale, didattico-culturale e per attività ludico-sportive.

L'area è destinata ad un turismo verde basato sulla fruizione del patrimonio locale del territorio rurale.

All'interno del parco si dovrà creare una rete di itinerari naturalistici e di strutture di servizio per favorire la fruizione e la conoscenza di tali aree naturali privilegiando il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente e altresì il potenziamento dello stesso per il supporto alle attività previste.

L'ambito del parco tematico ricade in parte in area a servizi pubblici convenzionata (Zona F3/1), in parte in zona agricola e in parte in aree con presenza di brani di Centro Storico.

**Destinazioni d'uso ammissibili**

L'area individuata dal PI, di cui al presente articolo, è destinata ad attività per la fruizione del tempo libero, attività ludico-sportive, didattico-culturali e turistico-visitazionali quali:

- aree a verde attrezzato;
- aree destinate ad attività sportive all'aperto o che necessitano di strutture/impianti di modeste dimensioni;
- percorsi ciclopipedonali ed equitabili all'interno della rete dei percorsi esistenti e di progetto sul territorio;
- percorsi didattico-culturali legati all'osservazione della flora e della fauna locali (nature watching);
- orto botanico-didattico;
- fattoria didattica;
- attività ecomuseali;
- attività agrituristica;
- altre attività finalizzate alla fruizione del tempo libero, di carattere ludico-sportivo, didattico-culturale e turistico-visitazionale purché compatibili con le caratteristiche idrogeologiche, naturali ed ambientali dell'area; non sono ammessi parchi di divertimento;
- le attività e strutture a supporto alle destinazioni d'uso ammesse di cui al presente articolo;
- solo per la zona a servizi individuata come F3/1 sono ammesse strutture ricettive extralberghiere di modeste dimensioni e l'attività di ristorazione;
- utilizzazioni esistenti, purché compatibili con la tutela ambientale dell'area stessa.

**Interventi ammessi**

Interventi finalizzati al recupero, ristrutturazione e manutenzione del patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi previsti all'Art. 27 all'interno della zona umida.

Gli interventi previsti all'Art. 25 all'interno delle isole ad elevata naturalità (stepping stone).

Gli interventi previsti all'Art. 46 all'interno della Zona A Centro Storico.

Gli interventi previsti all'Art. 40 per la zona agricola purché compatibili con la tutela ambientale dell'area stessa.

Gli interventi ammessi soggetti a convenzione all'interno della Zona F3/1 di cui all'Art. 58.

Gli interventi ammessi sono quelli relativi alle diverse destinazioni d'uso previste, alle loro eventuali strutture accessorie e a quelle delle strutture a supporto delle attività ammesse.

Le strutture devono essere consone al contesto ambientale, rispettose dello stesso e realizzate con impiego di materiali appropriati.

**Art. 31 Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture**

- Al fine di ridurre e mitigare gli impatti rilevati in sede di Rapporto Ambientale, si potranno individuare le strutture/attrezature che necessitano dell'adozione di opportune azioni di mitigazione, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi e di altra natura) da esse prodotte in particolare rispetto agli insediamenti contigui e rispetto alle infrastrutture o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico;
- Considerata la crescente attenzione sociale in merito ad eventuali disturbi odorigeni, con il solo fine di salvaguardare l'attività imprenditoriale zootechnica, potranno essere indicate azioni di mitigazione da apportare (ad esempio fasce tampone, schermi vegetali. ecc.), fermo restando quanto specificato da

parte delle unità igienico-sanitaria competente che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria in conformità con l'art. 50 comma 1, lettera d) n. 4 della LR 11/2004.

### **Art. 32 Ville Venete**

Sono le Ville presenti sul territorio comunale, che l'Istituto Regionale Ville Venete (IRVV) ha individuato e catalogato a testimonianza della storia e cultura della civiltà veneta.

Le Ville Venete vincolate ai sensi del DLgs 42/2004 sono oggetto di trattazione di cui all'Art. 14 delle presenti norme.

Le Ville Venete non vincolate ai sensi del DLgs 42/2004, trovandosi all'interno del Centro Storico o di Beni Culturali (Corti rurali, colmelle), devono attenersi alla trattazione specifica, cui si riferiscono, delle presenti norme e agli interventi permessi e previsti dal grado di protezione a loro assegnato.

### **Art. 33 Pertinenze scoperte delle Ville Venete**

Le Ville Venete sono complessi storico-monumentali intimamente legati agli spazi scoperti circostanti, costituiti anche da giardini e parchi, che, oltre ad avere un valore storico-monumentale ed ambientale-paesaggistico proprio, concorrono a determinare e ad alimentare l'immagine storica ed iconografica, oltre a quella dell'immaginario collettivo, dei manufatti di cui sono pertinenza, formando un'unità inscindibile dagli stessi.

Le **pertinenze scoperte** vincolate ai sensi del DLgs 42/2004 sono oggetto di trattazione di cui all'Art. 14 delle presenti norme.

Anche le **pertinenze scoperte** non vincolate ai sensi del DLgs 42/2004 sono da tutelare e conservare nei loro elementi di valore storico-architettonico ed ambientale-paesaggistico, nei beni e nelle risorse presenti.

A tale scopo nelle pertinenze scoperte:

- sono vietati gli smembramenti, le separazioni tra le aree verdi, gli edifici ed il contesto paesaggistico con elementi che possano compromettere l'integrità delle relazioni tra i complessi storico-monumentali e il loro intorno con la conseguente perdita dell'unità e dell'identità d'insieme;
- non possono essere abbattute alberature, né tolte o soppressi elementi della vegetazione di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; nel qual caso gli elementi abbattuti o soppressi dovranno essere sostituiti con altri della stessa specie;
- è vietata l'integrazione di vegetazione esistente con specie non autoctone;
- sono vietati tutti i movimenti di terra che possano alterare la giacitura, l'estensione e la conformazione degli spazi scoperti, la realizzazione di pavimentazioni di alcun tipo, se non il recupero, il ripristino e la manutenzione di quelle esistenti, e, comunque in generale, tutte quelle opere che possano compromettere l'integrità dei complessi storico-monumentali con la conseguente perdita dell'unità e dell'identità d'insieme;
- è vietato collocare cartelli o altri sistemi per la pubblicità, ad eccezione della sola segnaletica relativa al complesso storico-monumentale stesso;
- qualora la presenza di edifici e/o superfetazioni, in condizioni degradate e/o in contrasto con il complesso storico-monumentale, sminuiscano o compromettano la qualità paesaggistica dello stesso, è possibile la loro demolizione previo parere dell'organo competente ed in conformità al medesimo, disciplinando il procedimento, le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto stabilito all'art.76 delle presenti norme;
- sono possibili ampliamenti, ricomposizioni ed accorpamenti di edifici esistenti e non vincolati al fine di tutelare e rafforzare il vincolo, previo parere dell'organo competente ed in conformità allo stesso;

- sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) comma 1 art. 3 DPR380/2001.

#### **Art. 34 Contesti figurativi dei complessi monumentali**

Il PI individua i contesti figurativi dei complessi monumentali delle Ville Venete individuate nella pubblicazione "Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto" dell'Istituto Regionale Ville Venete e ne prevede la tutela e la conservazione degli elementi di valore storico-architettonico, dei beni e risorse presenti.

All'interno dei contesti figurativi dei complessi monumentali:

- Sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno;
- non possono essere abbattuti le alberature e gli altri elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; in tal caso gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti;
- è vietata la sostituzione o l'integrazione di alberature esistenti con specie non autoctone;
- è vietato collocare cartelli o altri mezzi di pubblicità, salvo quelli per la segnalazione dei beni culturali presenti;
- in presenza di fabbricati esistenti la tutela del contesto figurativo non pregiudica la loro potenzialità edificatoria come previsto dagli artt. 43 e seguenti della LR 11/2004;
- è vietata qualsiasi edificazione ma, qualora all'interno di tali ambiti siano presenti edifici residenziali o Aziende Agricole, per gli edifici è sempre consentito l'ampliamento previsto ai sensi degli articoli 43 e seguenti della LR 11/2004, mentre per le aziende agricole, previa predisposizione di un Piano di Sviluppo Aziendale, è sempre consentita l'edificazione di annessi o quant'altro all'interno di un raggio di 30 m dal centro edificato aziendale.
- i terreni su cui insiste il contesto figurativo possono concorrere all'individuazione dell'azienda agricola per la redazione del Piano Aziendale ai fini dell'edificabilità in zona agricola;
- sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1 art.3 DPR380/2001;
- potranno essere ammessi interventi diversi per la tutela del vincolo in conformità al parere dell'organo competente;
- è consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto.

#### **Art. 35 Coni visuali**

I coni visuali segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico (viabilità, percorsi ciclopedonali, etc).

Questa visuale significativa si deve tutelare e valorizzare quale contributo all'integrità e all'identità dei luoghi.

All'interno dei coni visuali individuati:

- è vietata l'interposizione di ostacoli tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino negativamente la percezione;
- fermo restando quanto disposto al punto precedente, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata mediante puntuale analisi e successiva istruttoria che rappresentino a maggior livello di definizione la porzione da assoggettare alla tutela del cono visuale e che verifichino il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite

- è consentito l'uso di tali aree come da norme di zona, purché non venga compromessa l'integrità della percezione degli aspetti del paesaggio, ormai consolidata nello spazio e nel tempo.

### **Art. 36 Sistema dell'edilizia con valore storico – ambientale**

Il Sistema dell'edilizia con valore storico–ambientale è costituito da manufatti con relativi spazi di pertinenza catalogati dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Verona.

- Per i manufatti ricadenti all'interno del Centro Storico valgono le disposizioni di tutela e valorizzazione della specifica trattazione di settore di cui all'Art. 46 delle presenti norme.
- Per i manufatti ricadenti all'interno dei Beni Culturali valgono le disposizioni di tutela e valorizzazione della specifica trattazione di settore di cui all' Art. 37 delle presenti norme.
- Per tutti gli altri edifici, di cui al presente articolo, ogni intervento deve essere preceduto da un'indagine critica sugli immobili ed eventuali aree pertinenziali a cui corrisponderà l'attribuzione di uno dei gradi di protezione previsti nella trattazione del Centro Storico, al fine di garantire un'operatività d'intervento coerente ai valori riscontrati nell'analisi.

### **Art. 37 Beni Culturali**

#### ***Norme Generali***

Riguarda le parti di territorio interessate da corti, colmelle e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine che conservano, nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, e nei rapporti fra edilizia- servizi-viabilità, nelle strutture edilizie e nella forma urbana, i segni di una formazione remota con proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/ o culturali.

Fanno parte integrante le aree pertinenziali all'interno del Limite dei vari Isolati funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi ed elaborati specifici attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.

Gli eventuali dati quantitativi che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di Permessi di Costruire.

I Beni Culturali sono individuati nella Tavola 1 - Intero Territorio Comunale, Scala 1:5000 del PI e sono oggetto di specifica trattazione nella Tav. 13.3.BC.

La Tavola 13.3. BC riporta puntuali per ogni Bene Culturale gli elementi identificativi dello stesso, nonché descrizione, schede di analisi di tipo B regionali, documentazione fotografica, individuazione delle destinazioni d'uso dello stato di fatto, gradi di protezione e operatività d'intervento.

La delimitazione dell'ambito degli isolati dei Beni Culturali, corrispondente nello specifico cartiglio al Limite dell'Isolato, è stata definita alla grande scala urbanistica e pertanto sono ammesse modeste modifiche in fase operativa alla scala edilizia.

#### ***Gradi di protezione***

Come detto in precedenza agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato

uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicati:

grado **1** - Restauro conservativo;

grado **2** - Restauro propositivo;

grado **3** - Ristrutturazione parziale;

grado **4** - Ristrutturazione globale;

grado **5** - Demolizione e ricostruzione;

grado **6** - Demolizione senza ricostruzione.

- **grado di protezione 1:**

Edifici di valore storico ed artistico, di cui interessa la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico senza investire la totalità dei fabbricati stessi;

- **grado di protezione 2:**

Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessi la conservazione dei valori morfologici;

- **grado di protezione 3:**

Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessi la conservazione degli elementi esterni e strutturali interni, caratterizzanti il tipo edilizio;

- **grado di protezione 4:**

Edifici privi di particolare valore storico ed ambientale e/o che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento di cui interessi la conservazione di parte degli elementi esterni;

- **grado di protezione 5:**

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

- **grado di protezione 6:**

Edifici dall'evidente carattere superfetativo per i quali si prescrive la demolizione in quanto elementi di degrado urbanistico e ambientale;

## **01) RESTAURO CONSERVATIVO**

### **(per gli edifici con grado di protezione 1)**

- Riguarda edifici e strutture murarie di elevato valore monumentale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno e gli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale.
- L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
  - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino dei collegamenti originali verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella

dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
- n) 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 derivanti di nuova tecnologia;
- o) 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 o simili.
- p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del DM 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.
- q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

- Nel caso in cui gli edifici siano vincolati ai sensi dell'art. 1 della Legge 1089/39, i progetti dovranno essere assoggettati all'approvazione della Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali ed Architettonici.

## **02) RESTAURO PROPOSITIVO**

### **(per gli edifici con grado di protezione 2)**

- Riguarda edifici di notevole pregio architettonico di cui interessa conservare i valori morfologici, per i quali è ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria; che consente di mantenere la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna.

- E' un intervento che consente la conservazione unitaria degli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale.  
L'intervento dovrà tendere alla conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
  - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
  - c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro) possono essere chiusi solo mediante finestre in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri , scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità;
  - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
  - i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
  - m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
  - n) 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 derivanti di nuova tecnologia;
  - o) 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 o simili.
  - p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40 esclusivamente per i

- vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del DM 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.
- q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio .
  - r) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto, in pietra o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.
  - Si prescrive, inoltre, che vengano conservate inalterate tutte le murature d'ambito, le quote delle linee di gronda e di colmo, tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma e dimensione e contorni, tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno ed all'esterno, la cornice di gronda, la zoccolatura, i marcapiani, le lesene e tutti gli elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
  - E' possibile inoltre realizzare dei soppalchi in strutture mobili in legno o in ferro con relativo impianto distributivo.

### **03) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE**

#### **(per gli edifici con grado di protezione 3)**

- Riguarda edifici e strutture murarie di valore ambientale che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.
  - L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, qualora tale ripristino sia possibile o documentabile;
- In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modifica massima della quota di imposta originaria di 50 cm se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistematici ad orto o giardino;
- f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli

- elementi architettonici caratterizzanti;
- Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;
  - h) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente con ventilazione forzata.
  - l) 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 derivanti di nuova tecnologia;
  - m) 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 o simili.
  - n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del DM 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.
  - o) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

#### **04) RISTRUTTURAZIONE GLOBALE**

##### **(edifici con grado di protezione 4)**

- Riguarda edifici senza particolare interesse storico-artistico di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto rurale esistente; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
- L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative ed alla conservazione dell'immagine storica d'insieme, nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari quali l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti (archi, lesene, ecc.).

L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.

Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, ampliamenti di aperture, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.

E' inoltre obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

- a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in

essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi ; dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ecc.

- c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado di protezione superiore;
- d) serramenti ed 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 in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro.

E' fatto divieto utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine, per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze.

E' fatto assoluto divieto di adoperare avvolgibili;

- e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere evitate.

Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplice e trattati con vernice trasparente;

- f) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere di norma in pietra dei tipi e posti in opera secondo la tradizione;

E' fatto assoluto divieto di utilizzare graniti, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.

- g) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale o in tufo.

Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

- h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno al muro con un massimo di 5 cm)

E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

- i) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit, cemento o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.

Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme della tradizione locale.

- Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto n) del grado di protezione 3.

## **05) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

### **(edifici con grado di protezione 5)**

- Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali, inseriti nella trama dell'edificato storico e/o comunque consolidato in modo tale che una eventuale demolizione senza la successiva ricostruzione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa.
- Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni

esistenti negli edifici contermini con grado di protezione superiore.

- Tali ricostruzioni dovranno rispettare comunque i limiti dell'area di sedime dell'edificio demolito, oltre alle prescrizioni del grado di protezione 4.
- Non sono ammessi aumenti di volume e/o di superficie se non espressamente indicati nelle schede operative di progetto.

## **06) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

### **(edifici con grado di protezione 6)**

- Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.
- La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture indicate nelle Schede operative della Tav. 13.3.BC è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità edilizie che eventualmente le includono.

### **Modi di attuazione**

- Ciascuna unità edilizia con specifico grado di protezione, costituisce Unità Minima d'Intervento: il rilascio delle autorizzazioni o concessioni edilizie può dunque essere consentito solo quando la investono nella sua totalità.
- Nel caso di strumenti urbanistici attuativi (Piano di Recupero), l'Unità Minima di Piano Attuativo Obbligatorio corrisponde al Limite dell'Isolato del Bene Culturale.
- La delimitazione dell'ambito degli isolati dei Beni Culturali, corrispondente nello specifico cartiglio al Limite dell'Isolato, è stata definita alla grande scala urbanistica e pertanto sono ammesse modeste modifiche in fase operativa alla scala del Piano Urbanistico Attuativo.
- Ad integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicitazioni di:
  - a) Manutenzione ordinaria: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
  - b) Manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
  - c) Restauro e risanamento conservativo: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed a assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili.
 Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo stesso.
- d) Rinnovo: si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso).

- e) Ripristino: si intende ogni opera che sostituisce integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elementi colllassati irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente.
- f) Sostituzione: si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.
- g) Cambio di destinazione d'uso: si definisce sostanziale quando riguarda almeno il 50% della superficie utile di calpestio dell'edificio costituente Unità Minima d'Intervento.

### ***Destinazioni d'uso ammissibili per i Beni Culturali***

Per i beni culturali, individuati nelle schede e nelle tavole di Piano, è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, destinazione d'uso per attività direzionali e attività di agriturismo nel caso in cui la nuova destinazione non sia radicalmente incompatibile con le caratteristiche degli edifici.

Si precisano di seguito dettagliatamente le funzioni ammesse negli edifici schedati in relazione al rispettivo grado di protezione:

**1) edifici con grado di protezione 1 sono ammesse:**

- funzioni pubbliche, ristoranti, qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico degli edifici;
- residenza ed attività direzionali, qualora compatibili con le tipologie ed il valore culturale degli edifici;
- attività per agriturismo, qualora compatibili con il valore culturale degli edifici.

**2) edifici con grado di protezione da 2 a 4 sono ammesse:**

- è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, le attività direzionali, funzioni pubbliche, ristoranti;
- è ammesso compatibilmente con i vincoli edilizi l'uso dei piani terreno da destinarsi a modeste attività commerciali e artigianato di servizio;
- attività per agriturismo.

**3) edifici con grado di protezione 5 sono ammesse:**

- sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla concessione edilizia.

### ***Cambio di destinazione d'uso***

Qualora l'intervento di cambio di destinazione d'uso riguardi più del 50% della somma della superficie utile complessiva di tutti i fabbricati costituenti le varie Unità Minime d'Intervento presenti all'interno del Bene Culturale, la concessione è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.d.R.) esteso a tutto il Limite dell'Isolato del Bene Culturale che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

### ***Utilizzo dei sottotetti***

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC (in particolare agli artt. 38.8 e 90)

***Manufatti, muri di recinzione, archi nelle cortine murarie, reperti di valore storico, documentativo o monumentale***

Riguarda strutture murarie quali muri di suddivisione delle proprietà, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o ripristino secondo la tradizione e con la tessitura muraria a vista in laterizio, pietra locale o ciottoli di fiume.

Strutture o superfici parietali di edifici esistenti che hanno, o rivelassero in seguito a disintonacatura, una tessitura muraria caratteristica vanno conservative e/o ripristinate a vista e risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

Si precisa inoltre che gli esistenti muri di recinzione sia verso spazi pubblici che privati vanno comunque mantenuti o ripristinati anche in presenza di superfetazioni ad essi addossate.

E' altresì fatto salvo quanto specificatamente previsto dal REC (in particolare all'art. 55)

***Area inedificabili***

Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.

La previsione per la sistemazione di tali aree è:

- a) qualificate a verde per giardini, parchi, orti, ecc.
- b) pavimentate in acciottolato, lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali, mattoni in laterizio, ghiaino.

In tali aree potranno essere realizzati garage, 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 dei fabbricati con grado di protezione 6.

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

***Interventi diretti***

L'intervento diretto all'interno dell'ambito del Bene Culturale, corrispondente nello specifico cartiglio al Limite dell'Isolato, è previsto per gli edifici che costituiscono Unità Minima d'Intervento e che sono assoggettati ai gradi di protezione 1), 2), 3), 4), 5), e 6) secondo le modalità indicate nella specifica normativa.

***Interventi soggetti a piano attuativo***

Gli interventi alla scala edilizia successivi al P.d.R. potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali ma sempre in aderenza con lo stesso Piano Urbanistico Attuativo.

L'intervento con strumento urbanistico attuativo (P.d.R.) è previsto nei seguenti casi:

- per gli edifici soggetti a grado di protezione 5) e 6), qualora venga dimostrata la necessità oggettiva di applicare una graduatoria di maggiore tutela, rispetto a quella prevista dal cartiglio della presente Variante Parziale al PRG, supportata da adeguata specifica documentazione di analisi, comprendente il rilievo critico dell'immobile , considerato come fattore determinante per le scelte relative alle tipologie di intervento. L'approfondimento dell'indagine di analisi dovrà necessariamente ricoprendere, nello strumento attuativo, le aree e gli edifici contigui a quello oggetto di proposta di

cambiamento di operatività, affinché la variazione stessa risulti compatibile al contesto architettonico-formale e ambientale circostante. La nuova classificazione, risultante dalla documentazione di analisi, facente parte del Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), dovrà ottenere l'approvazione del Consiglio Comunale;

- qualora l'intervento di cambio di destinazione d'uso riguardi più del 50% della somma della superficie utile complessiva di tutti i fabbricati costituenti le varie Unità Minime d'Intervento presenti all'interno del Bene Culturale, onde adeguare tutto il contesto del Bene Culturale, come delimitato nel cartiglio di riferimento, alla nuova destinazione con la realizzazione degli standard e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Anche in questi casi l'ambito di intervento del P.d.R. corrisponde al Limite dell'Isolato del Bene Culturale, come peraltro individuato nella Tav. 13.3.BC.

### **Norme per l'edificazione**

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC (in particolare all'art. 75)

### **Beni Culturali - ulteriori prescrizioni**

Negli interventi di restauro e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc. sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

Per tutti i progetti di restauro conservativo, ristrutturazione parziale e globale si richiede una dettagliata documentazione dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico-ambientale, sia l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto in scala 1:50 delle piante, di tutti i prospetti, nonché un adeguato numero di sezioni.

Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate vicinanze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.

Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1:50 per le piante, i prospetti e le sezioni nel numero necessario per la perfetta comprensione dell'intervento proposto, con eventuali particolari architettonici in scala 1:5, 1:10 o 1:20, se richiesti.

Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire, dei prospetti, nonché da un adeguato numero di sezioni.

### **Art. 38 Edificazione diffusa**

Sono ambiti che comprendono insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati, individuati nell'elaborato grafico del PI.

All'interno di tali ambiti l'edificazione non presenta alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola e, pertanto, non sono consentite destinazioni d'uso non compatibili con il carattere prettamente residenziale degli stessi.

Il PI conferma gli edifici esistenti in tali ambiti e prevede puntualmente nuovi interventi di ampliamento e nuova edificazione.

Per il rilascio del titolo abilitativo per volumetrie superiori a quelle in atto dovrà essere dimostrata la mancanza di nesso funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola degli edifici e delle aree oggetto

d'intervento, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti ed utilizzate.

Nel caso di ampliamento o nuova edificazione dovrà essere presentato da parte del soggetto richiedente atto unilaterale d'obbligo in cui lo stesso si impegna ad utilizzare l'edificio per uso residenziale di ordine abitativo familiare e non speculativo.

L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto.

I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche morfologiche ed architettoniche tipiche dell'espressione e della tradizione del costruire locale ispirandosi adeguati al contesto ambientale circostante.

Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.

Ai sensi dell'art. 44, comma 5 della L.R. 11/2004 e s.m.i., sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3, DPR 380/2001 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dal presente PI. Per usi agrituristicci, come stabilito dalla L.R. n. 28 del 10.08.2012 (*Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pesca turismo*) e s.m.i.. il limite massimo di ampliamento di cui al presente comma, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1200.

Ai sensi dell'art. 48 comma 7ter lettera e) della L.R. 11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.R.C. (P.A.T. + P.I.) ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. n. 1404/1968, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dal P.R.C., sono consentiti, in aggiunta di cui alle lettere a), b), c) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del comma 1 del citato articolo 3, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco, oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

Per "area agricola adiacente" si intende un'area (Circolare regionale n. 2 del 15.01.2009 – BUR n. 9 del 27.01.2009):

- esterna alla fascia di rispetto;
- che deve trovarsi in prossimità dell'area di sedime originaria, senza che la lontananza da quest'ultima sia tale da eludere la ratio della norma;
- che deve in ogni caso essere connessa "in senso funzionale" all'area di sedime originaria;
- che non deve presentare altre problematiche (ad esempio di carattere geologico, paesaggistico, idraulico, ecc...).

Seguono i dati parametrici delle aree di edificazione diffusa oggetto di intervento individuate nell'elaborato grafico del PI.

<b>AREA DI EDIFICAZIONE DIFFUSA OGGETTO DI INTERVENTO n. 1 – Turrini Girolamo</b>	
Volume max ammesso oltre l'esistente	800 mc
H max dei fabbricati	7,50 m
Numero dei piani	2
Superficie minima a servizi	Art.31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68

Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00

**AREA DI EDIFICAZIONE DIFFUSA OGGETTO DI INTERVENTO n. 2 – Ghellere Corrado**

Volume max ammesso oltre l'esistente	650 mc
H max dei fabbricati	7,50 m
Numero dei piani	2
Superficie minima a servizi	Art.31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00

**AREA DI EDIFICAZIONE DIFFUSA OGGETTO DI INTERVENTO n. 3 – Menegotto Beatrice**

Intervento consentito	Ai sensi dell'art. 44, comma 5 e dell'art. 48 comma 7ter lettera e) della L.R. 11/2004 e s.m.i., possibilità per il fabbricato in proprietà catastalmente descritto al Fg 21 map. 87 sub. 5 (abitazione) sito in prossimità del ciglio stradale, di demolizione e ricostruzione fuori sedime fino ad un massimo di 800 mc (500 mc di recuperato + 300 mc nuovi) all'interno dell'area di proprietà e del limite di edificazione diffusa e al di fuori della fascia di rispetto stradale, previa ed obbligatoria demolizione del fabbricato esistente. In particolare si prescrive che la demolizione dovrà avvenire preliminarmente all'inizio dei lavori di costruzione del nuovo fabbricato. L'intervento consentito dovrà essere esclusivamente per rispondere esigenze di ordine familiare non speculativo.
H max dei fabbricati	7,50 m
Numero dei piani	2
Superficie minima a servizi	Art.31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00

**AREA DI EDIFICAZIONE DIFFUSA OGGETTO DI INTERVENTO n. 4 – Branzan Eliana**

Volume max ammesso oltre l'esistente	200,00 mc
H max dei fabbricati	7,50 m
Numero dei piani	2
Superficie minima a servizi	Art.31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00

**Art. 39 Aree a rischio di ritrovamento archeologico**

Le aree a rischio di ritrovamento archeologico sono di localizzazione incerta e precisamente: Anesi, Ponte di Roverchiaretta, Canale Bussé, Corsara, Corte monastero e Chiesa di Roverchiara.

Tali aree sono individuate dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto – Nucleo operativo di Verona in riferimento alla pubblicazione della CAV = Carta Archeologica del Veneto vol. II, Modena 1990 ed alla pubblicazione di F. Biondani in Roverchiara, 2006. Trattasi di insediamenti di età romana, indiziati da vecchi rinvenimenti.

Tutti gli interventi previsti all'interno di queste aree, qualora dovessero prevedere scavi che superino i 50 cm di profondità, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio presso la Soprintendenza Archeologica, prima ancora della loro presentazione in Comune, e successivamente alla notifica della denuncia di inizio lavori (DIA) presso la stessa.

Alla DIA ed al Permesso di Costruire da presentare in Comune deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della DIA stessa presso la Soprintendenza Archeologica.

**Art. 40 Il territorio agricolo**

La ZTO E è definita e normata dagli artt.43, 44, 45 e 50 della LR 11/2004.

Il territorio agricolo è destinato all'insediamento ed all'esercizio dell'attività agricola, alla conservazione dei valori naturalistici ed ambientali ed al contenimento dell'espansione dell'aggregato urbano.

Nel territorio agricolo sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT ed in quanto compatibili con le limitazioni, prescrizioni e tutele speciali previste dalle presenti norme in materia di tutela del paesaggio e della rete ecologica, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, così come definite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n.3 della LR 11/2004. Sono inoltre ammessi, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali.

Ai sensi dell'art. 44, comma 5 della L.R. 11/2004 e s.m.i., sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3, DPR 380/2001 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dal presente PI. Per usi agrituristici, come stabilito dalla L.R. n. 28 del 10.08.2012 (*Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pesca turismo*) e s.m.i.. il limite massimo di ampliamento di cui al presente comma, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1200.

Ai sensi dell'art. 48 comma 7ter lettera e) della L.R. 11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.R.C. (P.A.T. + P.I.) ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. n. 1404/1968, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dal P.R.C., sono consentiti, in aggiunta di cui alle lettere a), b), c) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del comma 1 del citato articolo 3, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco, oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

Per "area agricola adiacente" si intende un'area (Circolare regionale n. 2 del 15.01.2009 – BUR n. 9 del 27.01.2009):

- esterna alla fascia di rispetto;
- che deve trovarsi in prossimità dell'area di sedime originaria, senza che la lontananza da quest'ultima sia tale da eludere la ratio della norma;

- che deve in ogni caso essere connessa "in senso funzionale" all'area di sedime originaria;
- che non deve presentare altre problematiche (ad esempio di carattere geologico, paesaggistico, idraulico, ecc...).

Gli interventi devono in ogni caso rispettare i limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio definite dal PAT ai sensi dell'art.43, comma 1, punto c) della LR 11/2004, gli ambiti in cui il PI limita o non consente la nuova edificazione.

Nel territorio agricolo sono sempre ammessi gli interventi pubblici, approvati secondo le vigenti disposizioni in materia di opere ed impianti pubblici o di pubblico interesse, purché non in contrasto con gli obiettivi fissati dai piani di livello superiore e dal PI per i singoli ambiti interessati.

Per il raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma, sono altresì ammessi interventi privati in regime di sussidiarietà orizzontale, purché regolati da apposita convenzione, debitamente approvata dall'organo comunale competente unitamente al progetto preliminare dell'intervento, che garantisca la tutela culturale ed ambientale e l'uso pubblico o di pubblico interesse, ancorché regolamentato, degli immobili oggetto di intervento.

#### **40.1 Caratteristiche ed indicazioni per gli interventi edilizi**

I progetti di intervento devono, in ogni caso, prevedere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con un'analitica descrizione delle essenze arboree interessate, che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato (rendering).

Per la realizzazione di piccoli ricoveri e modesti manufatti si rimanda a quanto specificatamente previsto all'art. 96 del R.E.C.; in deroga alla sola sup. max consentita dall'art. 96 del REC, in territorio agricolo sono altresì consentiti tali manufatti, oltre che per il ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione del fondo, anche per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, non di tipo allevamento, per i quali è consentita una superficie coperta complessiva non superiore a 30,00 mq per fondi di pertinenza di almeno 2000 mq. e non superiore a 50 mq. per fondi di pertinenza di almeno 5000 mq.

Per la realizzazione di allevamenti, vivai e serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e fori coltivati in maniera intensiva, dovranno attenersi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della Giunta Regionale DGR 172/2010, DGR 3178/2004, come modificata dalla DGR 329/2010.

Gli edifici in zona agricola devono osservare le seguenti caratteristiche tipologiche, costruttive e formali. Deroghe a queste sono ammesse esclusivamente in caso di ampliamento di fabbricati esistenti, in quanto assicurino un'apprezzabile unità formale del complesso edilizio.

Indicazioni per gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi:

- rispettare l'ambiente agricolo ed, in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;

- rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- prevedere coperture con tetto a falde congiunte sul colmo e manto realizzato con materiali tradizionali;
- prevedere murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
- prevedere scale disposte solo all'interno dell'edificio;
- prevedere l'esclusione di nuovi poggioli sporgenti ai piani superiori degli edifici con possibilità di costruire logge interne al perimetro del fabbricato.

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

Nuovi edifici funzionalmente connessi con la residenza, anche se spazialmente distaccati dalle abitazioni - nuove o esistenti - dovranno riferirsi ad esse e con esse costituire un insieme organico, sia dal punto di vista della dislocazione che da quello formale.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle preesistenze naturali e culturali del sito, al fine di ottenere l'integrazione dei nuovi manufatti con l'ambiente. In particolare, si dovrà porre attenzione alle alberature d'alto fusto esistenti, alle coltivazioni circostanti, alle opere di recinzione dei fondi, ai percorsi delle strade comunali e vicinali, ecc.

Sono vietate in ogni caso le alterazioni sensibili delle quote di campagna esistenti, nonché l'abbattimento di alberi d'alto fusto di pregio e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi; qualora l'abbattimento di alberi d'alto fusto o la demolizione si rendesse indispensabile, dovranno essere piantumate essenze in quantità doppia, della medesima specie e ricostruito il muro con le medesime caratteristiche.

Gli elementi di cui sopra dovranno essere opportunamente evidenziati negli elaborati grafici di progetto, con riferimento alle situazioni ante e post operam e con adeguata estensione dell'ambito di rappresentazione.

Per le costruzioni di carattere precario e superfetativo è prevista la demolizione.

La nuova edificazione in zona agricola deve rispettare la morfologia del suolo senza alterare la natura dei luoghi. Pertanto non sono consentite sistemazioni artificiose del terreno ma soltanto adattamenti del suolo dovuti a limitate esigenze funzionali di accesso alle costruzioni.

A tale scopo devono essere limitate al massimo le opere murarie di contenimento che eventualmente dovranno essere realizzate con tecniche tradizionali o atte a ottenere analoghi risultati, a non renderle appariscenti con superfici piatte o poco adatte a resistere al possibile deterioramento o degrado, poco armonizzate nel contatto col suolo.

Sui terreni in pendio il fabbricato deve adattarsi al suolo e il pendio naturale deve essere conservato o ripristinato fino a ridosso del muro perimetrale senza che rimangano attorno opere di scavo aperte.

Gli adattamenti di terreno attorno agli edifici devono essere raccordati ai piani dei declivi naturali.

Non è consentita la realizzazione di piani inclinati di terreno a ridosso degli edifici, di collinette artificiali e simili.

Devono essere salvaguardati i coni visuali di importanza paesaggistica e la vista di fabbricati tipici e di valore ambientale o architettonico.

Le nuove costruzioni non devono mai porsi in risalto, ma armonizzarsi nel contesto ambientale sia naturale che costruito e devono concorrere a formare l'aggregato evitando di isolarsi in modo autonomo (ad esempio con un tipo edilizio a blocco e recintato).

Nelle vicinanze di preesistenze o nel caso della realizzazione di più volumi tra loro in evidente relazione figurativa, il progetto deve prevedere uno studio sulla aggregazione spaziale e sulla composizione volumetrica al fine di evitare associazioni casuali, nocive alla figuratività dell'ambiente costruito.

Saranno da evitare, in particolare, riproduzioni artificiose di elementi costruttivi (come portici, volti, archi, ecc.) che non siano funzionali allo schema strutturale effettivamente adottato nel progetto e che, come tali, rivestano carattere di mera finzione scenica.

Saranno ugualmente da evitare trasposizioni di tipologie proprie delle strutture urbane, anche se camuffate nel contesto di scenografie rurali.

Nelle nuove costruzioni è d'obbligo prevedere le necessarie autorimesse, mentre resta vietata la costruzione di box e tettoie in lamiera o in altri materiali con funzione di autorimessa.

L'edificazione deve avvalersi delle strade di accesso esistenti, rispettare i sentieri e le canalette irrigue anche se dismesse. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino dei sentieri.

Sono sempre ammesse le opere di regimazione idraulica ed irrigue approvate dal Consorzio di Bonifica competente per territorio, quelle necessarie per la tutela della pubblica incolumità e gli impianti per la gestione di servizi pubblici e di pubblica utilità, non collocabili in specifiche zone ad essi destinate dal PI, purché i relativi progetti siano corredati da studi specifici che dimostrino l'adozione delle migliori soluzioni tecniche disponibili:

- a) per limitare al minimo indispensabile l'impatto ambientale e paesaggistico;
- b) per tutelare l'integrità del territorio agricolo;
- c) per tutelare la funzionalità delle aziende agricole.

#### **40.2 Allevamenti zootechnici non intensivi**

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

L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", a firma di un agronomo o tecnico abilitato, così come previsto dalla LR 11/2004.

Per i nuovi centri zootecnici non intensivi si dovranno rispettare i vincoli e le distanze di seguito indicate:

- altezza massima fuori terra della linea di gronda inferiore a 7,50 m e comunque non superiore all'altezza degli edifici di interesse storico e ambientale presenti nell'aggregato abitativo; tale altezza può essere superata nel caso di silos con giustificazione motivata dalla relazione agronomica;
- distanze:
  - minime dai confini di proprietà ≥ 25 m
  - minime dagli edifici residenziali aziendali ≥ 10 m; tale distanza è riducibile a 5 m se tra residenza e stalla sia interposto un corpo di fabbrica non adibito a residenza o a ricovero di animali
  - minime dagli edifici residenziali extra-aziendali ≥ 50 m
  - minime dalle zone extra agricole ≥ 50 m
  - minime dal confine stradale = valgono le prescrizioni di cui al DM n.1404 del 01/04/68 e del Codice della Strada.

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

Sono consentite, in via generale, le destinazioni d'uso ammesse dalla LR 11/2004; destinazioni diverse sono consentite soltanto se indicate puntualmente mediante apposita scheda (beni culturali o edifici non più funzionali alla conduzione del fondo).

Sono consentite le attività di birrificio, in particolare di *produzione (11.06.0) di malto e birra (11.05.0)* di cui al Decreto Ministeriale n. 212/2010.

Sono altresì consentite strutture per la copertura di balle in fieno, paglia, ecc.: strutture a tunnel di copertura infisse al suolo senza l'utilizzo di cls, in traliccio e telo, considerate alla stregua delle serre mobili che hanno carattere di stagionalità, e pertanto la copertura risulta removibile; esse non sono da considerarsi ai fini del calcolo del volume e della superficie coperta dell'area su cui insistono e non necessitano di titolo edilizio. Nel caso di strutture fisse al suolo con fondazioni in calcestruzzo le stesse dovranno essere realizzate nel rispetto della LR 11/2004 per il territorio agricolo; sono da escludere colorazioni sgargianti e da preferire tonalità RAL 1013-1015-9001-9002-9010-9016.

#### **40.4 Strutture agricolo-produttive**

Per le strutture agricolo-produttive si prescrive:

- a. altezza della linea di gronda non superiore a 7,50 m dal piano campagna; potranno inoltre essere consentite altezze superiori a tale limite per comprovate, motivate e particolari esigenze agricolo-produttive fino comunque ad un massimo di 12,00 m dal piano campagna; in ogni caso non si potrà superare l'altezza degli edifici di interesse storico-ambientale presenti nell'aggregato abitativo;
- b. distanze:
  - minime dai confini di proprietà  $\geq 5$  m
  - minima tra edifici  $\geq 10$  m ove non in aderenza ad altro edificio preesistente
  - minime dagli edifici residenziali aziendali  $\geq 10$  m; tale distanza è riducibile a 5 m se tra residenza e stalla sia interposto un corpo di fabbrica non adibito a residenza o a ricovero di animali
  - minime dagli edifici residenziali extra-aziendali  $\geq 50$  m; tale distanza è riducibile se tra residenza e fabbricato sia interposto un corpo di fabbrica non adibito a residenza o a ricovero di animali
  - minime dal confine stradale = valgono le prescrizioni di cui al DM n.1404 del 01/04/68 e del Codice della Strada.
- c. coperture con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o equivalenti, escluse quelle in cemento, e per comprovate, motivate e particolari esigenze anche coperture in lamiera ondulata colorata;
- d. divieto di adottare soluzioni con finestre a nastro consentendo forometrie esterne tradizionali tipiche della zona rurale: la deroga potrà essere concessa per comprovata esigenza sanitaria;
- e. strutture metalliche a vista per serre fisse e mobili.

L'edificazione dovrà inoltre essere realizzata in armonia con le prescrizioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Per fabbricati ad uso allevamento potranno essere consentite, previo parere positivo da parte del Consiglio Comunale, deroghe alle distanze (fatte salve le distanze previste dalla DGR 856/2012 e s.m.i.), alle modalità costruttive e tipologiche edilizie disciplinate dalle presenti N.T.O. e dal Prontuario in caso di comprovate esigenze agricole – produttive, di utilizzo di innovazioni tecnologie e di miglioramento del benessere animale, il tutto dimostrato da apposito studio redatto ed asseverato da professionista

specializzato abilitato in materia che dimostrì che la soluzione proposta è effettivamente migliore rispetto a quella che si avrebbe utilizzando le modalità costruttive e tipologiche edilizie tradizionali.

#### **40.5 Allevamenti intensivi e industriali**

L'allevamento zootecnico intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegato con nesso funzionale ad una azienda agricola.

Gli allevamenti zootecnici intensivi sono individuati nelle tavole del PI.

La realizzazione e/o l'ampliamento di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo sono disciplinati dalla LR 11/2004 e dalla DGR 856/2012.

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 24 *Allevamenti zootecnici intensivi* che precede.

#### **40.6 Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici**

E' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, autorizzate dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla LR11/2004. Le distanze per le strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici, come da LR 11/2004 saranno determinate in modo puntuale dall'organo competente (AVEPA).

#### **40.7 Dismissione degli allevamenti intensivi**

Considerato che nell'ambito del territorio comunale sono presenti alcuni allevamenti che determinano un impatto ambientale negativo e significative aree di rispetto, all'interno delle quali non è possibile alcuna edificazione, ai fini di favorire la loro dismissione, con riflessi positivi sul contesto ambientale, è ammesso un loro diverso utilizzo, purché compatibile con la zona agricola.

Il Consiglio Comunale provvederà all'adozione di una specifica variante al PI per disciplinarne il cambio di destinazione d'uso con la procedura di riconoscimento di aree interessate da accordi pubblico-privato di cui art.6 LR 11/2004.

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 24 *Allevamenti zootecnici intensivi* che precede.

#### **40.8 Fabbricati non più Funzionali al Fondo Agricolo**

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

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

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

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

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

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

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

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

La restante porzione dovrà essere demolita contestualmente all'intervento e ripristinato lo stato dei luoghi. Anche per gli edifici adibiti ad allevamenti non intensivi, non più in attività, nel caso di demolizione totale vige la normativa dell'art.22 delle NTA del PAT relativamente al credito edilizio.

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

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

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

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

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

I fabbricati non più funzionali al fondo agricolo della pianificazione previgente che vengono confermati sono riportati nella *Tavola 13/4 – Individuazione dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo* e nella *Tavola 13/4/1 – Individuazione dei fabbricati non più funzionali alle aziende agricole* con le relative schede puntuali.

L'inserimento di nuovi fabbricati non più funzionali al fondo agricolo del presente PI sono stati trattati nella *Tavola 13/4/2 – Individuazione dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo* con le relative schede puntuali.

Tutte le suddette tavole sono parte integrante delle presenti norme.

#### **40.9 Serre e vivai**

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art.44 comma 6 della LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Si precisa, comunque, che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio del Permesso di Costruire.

#### **40.10 Attività agrituristica**

È consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della Legge Regionale n.9 del 18.04.1997 e successive integrazioni e modificazioni.

#### **40.11 Porticati**

Riconosciuta la valenza morfologica e culturale del porticato in area agricola ("*dal punto di vista funzionale il portico funge da riparo dall'insolazione e dalle intemperie; di conseguenza luogo di lavoro al coperto e di relazione sociale sia nell'ambito familiare che comunitario*") , fatte salve diverse indicazioni contenute nelle schede puntuali, i porticati tradizionali esistenti vanno conservati e ne va favorita la riproposizione nel rispetto dei seguenti schemi:

- a. il porticato è ricavato nel corpo di fabbrica principale: è ammesso solo per uno o due lati del fabbricato;
- b. il porticato è ricavato nel volume secondario affiancato: è ammesso solo su uno o due lati del fabbricato; essere a filo di uno o due lati del fabbricato ma non rientrare;
- c. il porticato è ricavato dal prolungamento, su uno o due lati del fabbricato, della falda di copertura; la falda può essere interrotta, ma, in questo caso, la differenza di quote sarà superiore a 1 m; obbligatoria l'apertura almeno su due lati del portico di cui una verso il corpo principale.

Vedasi anche quanto illustrato e disciplinato nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

#### **40.12 Manufatti, muri di recinzione, archi nelle cortine murarie, reperti di valore storico, documentativo o monumentale**

Riguarda strutture murarie quali muri di suddivisione delle proprietà, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o ripristino secondo la tradizione e con la tessitura muraria a vista in laterizio, pietra locale o ciottoli di fiume.

Strutture o superfici parietali di edifici esistenti che hanno, o rivelassero in seguito a disintonacatura, una tessitura muraria caratteristica vanno conservate e/o ripristinate a vista e risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

Si precisa, inoltre, che gli esistenti muri di recinzione sia verso spazi pubblici che privati vanno comunque mantenuti o ripristinati anche in presenza di superfetazioni ad essi addossate.

Vedasi anche quanto illustrato e disciplinato nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

E altresì fatto salvo quanto specificatamente previsto dal R.E.C. (in particolare all'art. 55).

#### **40.13 Piscine**

Per la realizzazione di piscine si rimanda a quanto specificatamente previsto all'art. 97 del R.E.C.

#### **Art. 41 Compatibilità geologica: idoneità edificatoria dei terreni**

- 1) Si confermano le Prescrizioni e Vincoli di cui all'art.10.1 del PAT:

- Si richiama la Normativa sulle costruzioni di cui alla legge n.64 02.02.1974 il DM 11.03.1988 e il D.M. 14.01.2008.
- Le istanze per l'approvazione di PUA, dei permessi di costruire e le DIA dovranno contenere adeguata relazione geologica e geotecnica e sismica conforme alle Norme Tecniche di Settore emanate con DM 11/03/1988 e DM 14/01/2008 e succ. mod., e proporzionata al grado di penalità attribuito al terreno e alle caratteristiche dell'opera in progetto.

Per ogni classe di compatibilità geologica si riportano di seguito le relative prescrizioni e vincoli:

- Nelle **aree idonee** non sussistono condizioni di penalizzazione da precludere l'edificabilità.
  - le condizioni geolitologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche, pur non presentando condizioni di estrema penalizzazione, richiedono indagini di approfondimento specifico, verifiche di stabilità ed eventuali interventi di stabilizzazione preventivi;
  - nelle aree idonee gli interventi sono soggetti alle norme generali di tutela dal rischio-idraulico.
- Nelle **aree idonee a condizione** gli interventi possono essere autorizzati sulla base di puntuali indagini di approfondimento specifico, valutate dal Comune, finalizzate a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. In particolare:
  1. per le aree con presenza di terreni a caratteristiche geotecniche mediocri e/o scadenti e ridotta soggiacenza della falda (0-2 metri dal p.c.) si devono verificare eventuali interazioni con i corpi idrici sotterranei, escludendo la realizzazione di piani interrati. Studi puntuali potranno dimostrare l'effettiva idoneità alla realizzazione degli stessi attraverso l'adozione di sistemi di impermeabilizzazione e la realizzazione di fondazioni speciali o a platea;
  2. per le aree con presenza di terreni a caratteristiche geotecniche mediocri e/o scadenti e ridotta soggiacenza della falda (2-5 metri dal p.c.) si devono verificare eventuali interazioni con i corpi idrici sotterranei. Studi puntuali potranno dimostrare l'effettiva idoneità alla realizzazione degli stessi attraverso l'adozione di sistemi di impermeabilizzazione e la realizzazione di fondazioni speciali o a platea;
  3. per le aree con presenza di terreni a caratteristiche geotecniche mediocri e ridotta soggiacenza della falda (0-2 metri dal p.c.) si dovrà porre particolare attenzione alla realizzazione delle fondazioni e all'impermeabilizzazione degli interrati.
  4. per le aree a deflusso difficoltoso e potenzialmente allagabili si devono verificare eventuali interazioni con i corpi idrici sotterranei, eventualmente escludendo la realizzazione di piani interrati e devono essere adottate misure di mitigazione e di difesa idraulica in relazione al potenziale rischio di allagamento.
- Nelle **aree non idonee** sussistono reali condizioni di estrema penalizzazione quali: possibilità di esondazione di corsi d'acqua e diffuso dissesto geologico-idraulico.
  - l'edificabilità è preclusa;
  - sono ammissibili solo le opere e gli interventi finalizzati alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione del dissesto nonché le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali le difese delle sponde, briglie, traverse, ecc.;
  - è, inoltre, consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde. Eventuali ponti devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la

*sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;*

- *non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento;*
  - *sono, comunque, consentite le infrastrutture stradali e impianti tecnologici di interesse pubblico, non altrimenti ubicabili, previo puntuale elaborazioni geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.*
  - *Sono, inoltre, fatte salve ed impregiudicate le statuzioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conforma.*
- 2) Per le aree prossime al confine di zone con diversa classificazione della compatibilità geologica, in sede di interventi edificatori, sono necessari specifici studi di approfondimento per la rappresentazione a scala adeguata degli effettivi limiti delle componenti geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche, che concorrono alla definizione della classe di compatibilità geologica di appartenenza.

#### **Art. 42 Tutela idraulica - Compatibilità idraulica**

- 1) Gli interventi di trasformazione del territorio devono essere attuati in coerenza con quanto previsto dalla DGR2948/2009 e rispettare le disposizioni e le prescrizioni fornite dalla *Valutazione di Compatibilità Idraulica* del PAT e del PI e dei pareri del Consorzio di Bonifica Veronese e del Genio Civile di Verona.
- 2) In particolare tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo, che provocano una variazione di permeabilità superficiale non trascurabile ( $S > 0,1$  ha), devono essere sottoposti all'approvazione del Consorzio di Bonifica Veronese, contenendo gli elaborati tecnici esecutivi col dimensionamento ed i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica, che dovranno fare riferimento a quanto riportato nella *Valutazione di Compatibilità Idraulica* allegata al PI e dovranno utilizzare quale volume d'invaso quello definito, in metri cubi per ettaro di lottizzazione, nel parere del Consorzio di Bonifica Veronese e del Genio Civile di Verona.
- 3) In sede di PUA è possibile richiedere una variazione dei volumi d'invaso qualora le tipologie e le caratteristiche dell'intervento non coincidessero con quelle definite in sede di PI. In tal caso si dovrà presentare una dettagliata relazione idraulica da sottoporre all'approvazione degli enti competenti summenzionati.
- 4) Tutte le altre trasformazioni non contemplate nella *Valutazione di compatibilità idraulica* del PI dovranno essere oggetto di puntuale valutazione, redatta da tecnico competente in fase di presentazione della richiesta di *Permesso di Costruire*.
- 5) Relativamente alle aree soggette a trasformazione urbanistica, ricadenti nell'ambito delle aree critiche, individuate nella *Valutazione di compatibilità idraulica* allegata al PI, dovrà essere prodotta un'accurata analisi idraulica finalizzata alla valutazione delle potenzialità ricettive dell'eventuale corso d'acqua interessato.
- 6) Qualora si prevedano bacini di laminazione con percolazione in falda del volume invasato, il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico, anche in relazione alle massime escursioni del livello freatico.
- 7) Le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:

- a) aree verdi/agricole temporaneamente sommersibili e/o affossature, dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata;
  - b) bacini di laminazione deppressi dotati di sistemi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree vegetate, in cui le acque sono canalizzate attraverso condotti o per gravità, che provvedono al trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nel terreno);
  - c) realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sia in rete che e/o puntuali), sia sovradimensionando le sezioni utili, che operando sulla livellata delle opere;
  - d) sistemi vegetati (fasce filtro, aree tampone, canali inerbiti, ecc.) finalizzati a contenere le acque meteoriche;
  - e) sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge (coefficiente di filtrazione maggiore di  $10^{-3}$  m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda.
- 8) Per le reti di smaltimento delle acque si dovranno prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri.
- 9) Tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiante su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,5 m e condotte drenanti diametro 200 mm alloggiante al suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie.
- 10) Tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici (es. elementi grigliati, etc.) che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno.
- 11) Nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia" o "di riutilizzo della risorsa idrica".
- 12) Le vie di deflusso dell'acqua devono essere salvaguardate per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, con la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza) e il mantenimento, per i fossati o scoli esistenti, dei profili naturali del terreno, evitando l'impermeabilizzazione del fondo e delle loro sponde.
- 13) L'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate e previo parere degli enti competenti.
- 14) Nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).

La *Valutazione di compatibilità idraulica* allegata al PI è parte integrante delle presenti norme.

#### **Art. 43 Aree comprese fra gli argini maestri e il corso d'acqua dei fiumi e le isole fluviali**

Nella Tavola 3 del PAT sono individuate le aree comprese tra l'argine maestro e il corso d'acqua del Fiume Adige, che comprendono anche le aree esondabili o a ristagno idrico.

- Le aree comprese fra gli argini maestri e il corso d'acqua sono classificate come non idonee ai fini edificatori.

- Per tali aree sono ammesse trasformazioni finalizzate esclusivamente al miglioramento della sicurezza idraulica (rafforzamento argini, allargamento golene, ecc.).
- Per le aree esondabili o a ristagno idrico, ricadenti nella tipologia di aree idonee a condizione di tipo 4 (art. 10.1 PAT), le trasformazioni del territorio possono essere ammesse previo parere favorevole da parte del Consorzio di Bonifica Veronese del progetto delle misure necessarie alla mitigazione del rischio individuato.

## **TITOLO V - IL PAESAGGIO URBANO:**

- **SISTEMA INSEDIATIVO DELLA CITTA' CONSOLIDATA E DELLA CITTA' PUBBLICA**
- **LA CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE**

Il paesaggio urbano, così come noi lo percepiamo, è l'insieme delle complesse relazioni intercorrenti tra i sistemi funzionali della città esistente, che si esprimono nel rapporto dialettico tra pieni e vuoti della Città Consolidata, a sua volta permeata dai servizi e dalle attrezzature della Città Pubblica, all'interno della rete di connessioni legate alla mobilità, soddisfacendo così i bisogni e le necessità della nostra società.

Il paesaggio urbano può essere oggetto sia di evoluzioni e trasformazioni volte a migliorare la qualità della città esistente (Città Consolidata), con processi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica, sia di azioni finalizzate allo sviluppo di nuovi sistemi insediativi integrati alla stessa.

La Città della Trasformazione comprende sia i processi evolutivi di riqualificazione della città esistente che le azioni di integrazione alla stessa di altre porzioni del territorio, cui assegnare una funzione urbana.

### **Art. 44 Il Sistema Insediativo**

Il Sistema Insediativo, individuato dal PAT, è il risultato delle azioni compiute dall'uomo sul territorio.

La Città Consolidata è la parte del Sistema Insediativo caratterizzata da un impianto urbanistico avente una struttura e morfologia stabile, con caratteri formali e funzionali ben definiti.

La Città Consolidata convive e si compenetra con la Città Pubblica, costituita da parti di tessuto urbano cui si attribuiscono funzioni di interesse pubblico e di servizio per l'intera comunità. Nonostante questa sua marcata specificità, la Città Pubblica si rapporta con continuità alle altre parti del Sistema Insediativo.

La Città Consolidata presenta una componente residenziale ed una componente economico–produttiva.

*La Città Consolidata residenziale* comprende le zone:

- Zona territoriale omogenea A Centro Storico;
- Zona territoriale omogenea B area urbana di completamento edilizio;
- Zona territoriale omogenea C1 area urbana di completamento edilizio;
- Zona territoriale omogenea C2 di espansione edilizia – PUA convenzionati vigenti;

*La Città Consolidata economico - produttiva* comprende le zone:

- Zona territoriale omogenea D1 economico-produttiva di completamento;
- Zona territoriale omogenea D2 economico-produttiva di espansione - PUA convenzionati vigenti;
- Zona territoriale omogenea D3 economico-produttiva agroindustriale;
- Zona con attività commerciale esistente derivante da ristrutturazione urbanistica D/RU;
- Attività produttive in zona impropria da confermare.

Gli interventi di Piano, previsti nella Città Consolidata, si attuano con le modalità previste dalla specifica disciplina delle presenti norme.

### **Art. 45 La Città Consolidata residenziale**

Alla data di adozione il PI riconosce e conferma il tessuto urbano della Città Consolidata residenziale, nei suoi molteplici aspetti.

Nella Città Consolidata residenziale sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art.3 DPR 380/2001 e quanto previsto e consentito dalle presenti norme per ogni zona di appartenenza.

L'attività di trasformazione edilizia nella Città Consolidata residenziale avviene per intervento edilizio diretto (**IED**) nel rispetto delle presenti norme, ad eccezione degli interventi corrispondenti ad ambiti assoggettati a PUA previsti dal PI.

L'attività per intervento edilizio diretto è subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al permesso di costruire in oggetto o, comunque, alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità relativo al permesso stesso.

La Città Consolidata residenziale deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi in essa.

Nella Città Consolidata residenziale è prevalente la destinazione d'uso residenziale, che prevede anche le attività extralberghiere di affittacamere e bed & breakfast, a condizione che siano svolte in modo promiscuo con l'uso abitativo e quest'ultimo occupi la superficie prevalente dell'unità abitativa.

Al suo interno la Città Consolidata residenziale ammette anche destinazioni d'uso compatibili con la residenza stessa quali:

1) Commerciali:

- a. esercizi commerciali di vicinato;
- b. pubblici esercizi;
- c. artigianato di servizio alla famiglia;
- d. . . . etc.

Tutte le **attività commerciali** sono regolamentate per tipo e dimensioni dalla LR 15/2004 *Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto*.

2) Direzionali:

- a. uffici pubblici e privati;
- b. studi professionali;
- c. banche ed assicurazioni;
- d. terziario avanzato;
- e. . . . etc.

3) Alberghiere:

- a. alberghi;
- b. residence;
- c. abitazioni collettive;
- d. pensioni;
- e. esercizi di affittacamere;
- f. attività ricettive a conduzione familiare: bed & breakfast;
- g. . . . etc

Le **strutture ricettive** ricadenti nella Città Consolidata residenziale sono regolamentate ai sensi della LR 33/2002 e smi e a quanto previsto dalle presenti norme.

4) Sociali:

- a. attrezzature socio-sanitarie;
- b. attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative;
- c. attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo;
- d. . . . etc.

5) Autorimesse di uso pubblico e privato.

Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza devono soddisfare gli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la specifica destinazione ai sensi dell'Art. 7 delle presenti norme.

Non sono consentite attività incompatibili con la residenza, che siano nocive, moleste e che, in generale, comportino disturbo e con il carattere prevalentemente residenziale della Città Consolidata residenziale.

In particolare non sono ammesse attività che generino traffico che, per tipo di mezzi e volume di spostamenti, determino pericolo o disagio per la residenza circostante o risultino incompatibili con la viabilità di servizio.

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso a condizione che siano reperiti gli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione, di cui all'Art. 7 delle presenti norme.

#### **Art. 46 Zona territoriale omogenea A Centro Storico**

Il PI conferma la trattazione tematica di settore Centro Storico previgente, che ha classificato tutti gli edifici ed i manufatti, ricadenti nei perimetri di zona "A" Centro Storico riportati negli elaborati grafici di piano, secondo valori d'arte, di storia e di cultura, assieme alle relative aree scoperte, dando anche per esse precise e puntuali indicazioni.

Per ogni edificio o manufatto sono riportati:

- il grado di protezione (GP) attribuito all'edificio o manufatto;
- le prescrizioni relative al tipo di intervento ammesso in funzione dei valori d'arte, di storia e di cultura dell'edificio o manufatto stessi;
- la destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio o manufatto stessi.

La Zona (A) Centro Storico riguarda le parti del territorio interessate da agglomerati insediativi urbani, che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico e precisamente nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità e nelle strutture edilizie e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.

Fanno parte integrante del Centro Storico le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura a mezzo di schede d'analisi, attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione, in relazione ai valori sopra citati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.

I dati stereometrici, che accompagnano ogni scheda di analisi, appartengono ad un sistema di rilevazione di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di Permessi di Costruire.

Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi, facenti parte del progetto di Piano. Tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica, che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono invece subordinati all'approvazione di un Piano particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrare per essere assoggettate a strumento attuativo.

All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:

- 1) per gli edifici con grado di protezione da 1 a 6 la rispettiva normativa;
- 2) per gli edifici con grado di protezione 7 - 9 - 10 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria;

Il volume che viene prestabilito per ogni area perimetrata per intervento unitario ed assoggettata a strumento attuativo o intervento diretto, deve ritenersi come volume realizzabile in sostituzione degli edifici che non sono confermati.

Il rilascio della concessione edilizia in attuazione delle previsioni di PRG per le zone perimetrare, di cui al comma precedente è subordinato alla cessione gratuita al Comune delle aree, con le relative opere, previste dal PRG all'interno del perimetro stesso.

Come detto in precedenza, agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento, successivamente esplicitato:

- grado 1 - Restauro filologico;
- grado 2 - Risanamento conservativo;
- grado 3 - Restauro propositivo
- grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A";
- grado 5 - Ristrutturazione parziale tipo "B";
- grado 6 - Ristrutturazione globale;
- grado 7 - Demolizione e ricostruzione;
- grado 8 - Demolizione senza ricostruzione;
- grado 9 - Ristrutturazione urbanistica;
- grado 10 - Adeguamento ambientale.

#### **GRADI DI PROTEZIONE**

In misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato ad ogni edificio, come precedentemente chiarito, uno dei seguenti gradi di protezione:

- grado di protezione 1): Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna;
- grado di protezione 2): Edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza investire la totalità dei fabbricati stessi;
- grado di protezione 3): Edifici di valore storico ed ambientale, di cui interessi la conservazione dei valori morfologici;
- grado di protezione 4): Edifici di valore storico ed ambientale, di cui interessi la conservazione degli elementi esterni e strutturali interni, caratterizzanti il tipo edilizio;
- grado di protezione 5): Edifici di particolare valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione degli elementi della struttura architettonica esterna;
- grado di protezione 6): Edifici di valore storico ed ambientale che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento, di cui interessa la conservazione di parte degli elementi esterni;
- grado di protezione 7): Edifici privi di originario carattere storico, architettonico o ambientale, oppure materialmente irrecuperabili al contesto edificato, ma il cui assetto risulta in sé compatibile col tessuto circostante;
- grado di protezione 8): Edifici dall'evidente carattere superfetativo per i quali si prescrive la demolizione in quanto elementi di degrado urbanistico;

grado di protezione 9): Edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale, il cui assetto risulta incompatibile col tessuto circostante, per i quali viene comunque concesso, in parte o totalmente, il recupero dei volumi, alla ricerca di una migliore configurazione urbanistica;

grado di protezione 10): Edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale, non contrastanti le caratteristiche insediative, per i quali si propone il mantenimento.

In relazione al grado di protezione di ciascun edificio schedato, è possibile procedere con i seguenti interventi:

## **RESTAURO FILOLOGICO**

per gli edifici con grado di protezione 1)

- 1) Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente, secondo i criteri del restauro scientifico.
- 2) L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza (compresi tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino, ecc.) nonché degli elementi architettonici plastici e figurativi, che pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinate ed organico sviluppo dell'originario complesso.
- 3) Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria, quando non integrate storicamente in essa.
- 4) E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente collassate o demolite, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali; non è in ogni caso consentito realizzare alcun tipo di intervento edilizio sostitutivo sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e di superfetazioni.
- 5) E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia, in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature, preferibilmente in pannelli smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativo o architettonica.
- 6) Per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile, può essere ridotta fino a m 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.
- 7) L'intervento di restauro interessa anche manufatti e opere nonché tutti i reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale, la ricostruzione e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la comproprietà, secondo i criteri filologici.
- 8) Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

## **RISANAMENTO CONSERVATIVO**

per gli edifici con grado di protezione 2)

- 1) Riguarda edifici e strutture murarie di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno. E' un intervento che consente la conservazione unitaria degli elementi essenziali, che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale.
- 2) L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.);
  - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie, se trattasi di strutture caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio, in cui sono inserite;
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
  - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
  - i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici, che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - l) possibilità di inserire servizi illuminati e aerati artificialmente (servizi, cucina) con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
  - m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno, il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
  - n) 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;
  - o) conservazione 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 o simili;

- p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40, nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a m 2,20, esclusivamente per gli edifici, la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
- q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

### **RESTAURO PROPOSITIVO**

per gli edifici con grado di protezione 3)

- 1) Riguarda edifici di cui interessa conservare i valori morfologici, per i quali è ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria; che consente di mantenere la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna. E' un intervento che consente la conservazione unitaria degli elementi essenziali, che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale. L'intervento dovrà tendere alla conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.
- 2) In generale l'intervento dovrà rispettare integralmente le prescrizioni di grado 2, definite ai punti a, b, d, f, h, i, l, m, n, o, p, q; dovranno, invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado 2:
  - c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
  - e) 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; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto, senza però modificarne il profilo;
  - g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità.
- 3) E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:
  - r) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto, in pietra o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri, dovrà essere a vista.
- 4) Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno; la cornice di gronda; la zoccolatura; i marcapiani; le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
- 5) E' possibile inoltre realizzare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

### **RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "A"**

per gli edifici con grado di protezione 4)

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.
- 2) L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne, compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, qualora tale ripristino sia possibile o documentabile.
- 3) In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.);
  - b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie, con modifica massima della quota originaria di 50 cm, se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
  - e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;
  - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture;
  - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia, in un locale di illuminazione e aerazione naturale;
  - l) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
  - m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche o simili;
  - n) possibilità di usare un'altezza minima dei vani abitabili di m 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; è fatta eccezione per i casi considerati al punto p) del grado di protezione 2, anche nel caso della traslazione dei solai ammessa al punto b) del presente grado di protezione;

- o) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

### **RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B"**

per gli edifici con grado di protezione 5)

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti, per i quali è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.)
- 2) In generale l'intervento dovrà rispettare integralmente le prescrizioni del grado 4, definite ai punti b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o; dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni, variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado 4:
  - a) conservazione ripristino dell'immagine complessiva della facciata interna ed esterna non alterate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.) con possibilità di praticare fori nelle murature cieche, adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame. In particolare gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc., debbono mantenere, ove esistenti, le aperture da pilastro e da solaio a solaio con la possibilità di chiusura solo mediante finestre, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa. Conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.)
- 3) E' inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:
  - p) è possibile realizzare dei soppalchi con strutture in legno, con relativo impianto distributivo;
  - q) le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.

### **RISTRUTTURAZIONE GLOBALE**

per gli edifici con grado di protezione 6)

- 1) Riguarda edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne, quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano esistente; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
- 2) L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative ed alla conservazione dell'immagine storica d'insieme, nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari, quali l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti (archi, lesene, ecc.). L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
- 3) Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, ampliamento di aperture, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.
- 4) E' inoltre obbligo di ripristinare, se leggibili, gli elementi costruttivi e compositivi, laddove successivi

interventi li abbiano manomessi.

- 5) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive, per quanto riguarda le parti da riedificare:
  - a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate tinteggiature plastiche o simili;
  - b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno, non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni, in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio, il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel centro storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio, nonché eternit, ondulato, ecc.;
  - c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado di protezione superiore;
  - d) serramenti ed infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato, con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone, ecc.. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad altezza superiore a m 3,00 dal marciapiede, in caso contrario lo loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 40 cm, per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali, conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle;
  - e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti), si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplice e trattati con vernice trasparente;
  - f) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere di norma in pietra, posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc;
  - g) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
  - h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo con limitate sporgenze rispetto al filo esterno al muro, con un massimo di 5 cm. E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali esterni alla tradizione locale.
  - i) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati, questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.
- 6) Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione, è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4).

## **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

per gli edifici con grado di protezione 7)

- 1) Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali, inseriti nel tessuto in modo tale che un'eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa. La ricostruzione avverrà sulla base di una specifica analisi storica testimonianti un assetto originario diverso dall'attuale, che conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.
- 2) Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione, le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini, con grado di protezione superiore.
- 3) Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti dell'area di sedime o gli ingombri definiti nelle tavole di piano e nelle schede di analisi, oltre alle prescrizioni del grado di protezione 6.

### **DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

per gli edifici con grado di protezione 8)

- 1) Riguarda gli edifici, o parte degli stessi, di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione, per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetrie, è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.
- 2) La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione, relativa agli interventi nelle unità che le includono.

### **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

per gli edifici con grado di protezione 9)

- 1) Riguarda edifici, parti di edifici o manufatti in genere, privi di caratteristiche architettoniche storiche o ambientali, per i quali è prescritta la demolizione con possibile traslazione del volume.
- 2) L'intervento è finalizzato al recupero di una configurazione omogenea del complesso insediativo, da attuarsi con la rilocazione dei volumi interessati, sulla base di documentate analisi di carattere storico, tipologico, ambientale, ecc.. Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica (allargamenti viari, ecc.);
- 3) Tutti i volumi con grado di protezione 9) possono essere recuperati con intervento diretto, quando la loro collocazione venga prevista e puntualmente indicata nelle tavole di PRG, relative al Centro Storico, secondo una sagoma limite ed una volumetria predefinita;
- 4) STRALCIATO
- 5) In sede di strumento attuativo, i volumi soggetti a grado di protezione 9), non possono essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1), 2) o 3), per motivi di salvaguardia e tutela, mentre possono essere posizionati in aderenza o in ampliamento di edifici soggetti a grado di protezione 4), 5), 6) e 7), che insistono nel medesimo perimetro di unità Minima di Piano Attuativo o di Recupero.

### **ADEGUAMENTO AMBIENTALE**

per gli edifici con grado di protezione 10)

- 1) Riguarda l'intervento su edifici che, pur ricadendo all'interno del perimetro del Centro Storico, non presentano alcuna caratteristica di bene storico, ambientale o architettonico, di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e per i quali si propone il mantenimento ammettendovi i tipi di intervento edilizio di cui all'art. 3 lettere a, b, c, d, del DPR 380/2001.
- 2) Con tali interventi gli edifici siti lungo le cortine prospettanti sulle strade principali, dovranno rispettare le prescrizioni di cui al grado di protezione 6); mentre quelli isolati o prospettanti su cortili interni o vicoli e tutti i manufatti di servizio alla stessa residenza (magazzini, garage, ecc.) potranno liberamente esprimersi;
- 3) E' ammesso inoltre l'ampliamento planimetrico e/o in sopraelevazione, in attuazione diretta se già previsto sulle tavole di Piano o previa adozione di uno strumento attuativo, recuperando i volumi di fabbricati, con grado di protezione 9), ricadenti nell'ambito della Unità Minima di strumento attuativo. Tali ampliamenti si devono attuare nel rispetto delle tipologie costruttive, dei materiali, dei colori e delle finiture del fabbricato esistente da ampliare;
- 4) Sempre previa adozione di uno strumento attuativo, è ammessa la demolizione totale, con traslazione del volume, nella localizzazione ritenuta più idonea. I volumi traslati non possono però essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1, 2 o 3, per motivi di salvaguardia e tutela, fatta eccezione per i lati dove erano già in adiacenza; possono invece essere posizionati in adiacenza o in ampliamento di edifici soggetti a grado di protezione 4, 5, 6 o 7 che insistono nel medesimo perimetro di Unità Minima di piano attuativo;
- 5) L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti, con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6).

### **ULTERIORI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

Le tavole del PI, relative al Centro Storico, redatte in scala 1/500 e 1/200, evidenziano ulteriori interventi edilizi ammissibili, attuabili direttamente secondo le indicazioni ed entro i limiti puntualmente indicati (altezza, volume, nuove sagome, superficie coperta, ecc.):

- sopraelevazione;
- riduzione di altezza;
- ampliamento planimetrico.

Gli interventi di cui sopra sono realizzabili solo dopo, o almeno contestualmente, la demolizione dei fabbricati con grado di protezione 8), ricadenti nella medesima proprietà. Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo le indicazioni e i limiti riportati nelle tavole di Piano, è ammesso per gli interventi di ampliamento planimetrico e di ricostruzione, operare la traslazione dei volumi nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo esteso all'ambito della relativa Unità Minima, indicata sempre sulle tavole di Piano.

### **UNITA' MINIMA DI INTERVENTO**

Ogni Unità edilizia schedata e con relativo grado di protezione e destinazione d'uso ammissibile, costituisce unità di minimo intervento.

Non può quindi essere rilasciata la concessione edilizia che non investa la globalità dell'unità edilizia individuata.

In taluni casi particolari, l'Unità minima di intervento riguarda l'insieme di più Unità edilizie.

Va precisato anche che, trovandosi in presenza di unità edilizie con aree di pertinenza in cui insistono altre unità edilizie di proprietà, l'intervento proposto le dovrà necessariamente comprendere.

Gli interventi potranno essere seguiti anche per stralci, ma sempre in aderenza con il progetto generale.

L'intervento diretto nell'unità minima di intervento è effettuato dal singolo proprietario o da più proprietari, aventi diritto e riuniti in consorzio di comparto.

Qualora all'interno del perimetro dell'unità minima di intervento siano previste aree per servizi o per opere di urbanizzazione, il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla cessione o al vincolo di destinazione pubblica di dette aree.

Le Unità Minime di Intervento sono individuate nelle Tavole di progetto con il segno tratteggiato.

( ■■■■■■■ )

### **AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA**

Sono individuati sugli elaborati grafici gli Ambiti di Progettazione Unitaria, che corrispondono ad una serie di edifici, che pur avendo gradi di protezione diversi, costituiscono un insieme che ha una caratterizzazione architettonico formale unitaria ed inscindibile e strettamente correlata agli spazi esterni di pertinenza.

In tali ambiti, le autorizzazioni e le concessioni edilizie, sono subordinate alla presentazione di un progetto generale unitario, riguardante tutti gli edifici e le aree scoperte all'interno degli stessi.

Gli interventi potranno essere eseguiti anche a stralci, ma sempre in aderenza con il progetto generale.

Gli Ambiti di Progettazione Unitaria sono puntualmente individuati nelle tavole di progetto.

( ■■■■■■■ )

### **INTERVENTI DIRETTI**

L'Intervento Diretto, in ambito di Centro Storico, è previsto nei seguenti casi: per gli edifici soggetti a grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, secondo le modalità già indicate sulla specifica normativa;

- per gli edifici soggetti a grado di protezione 9), nel caso della semplice demolizione senza ricostruzione e nel caso in cui il volume demolito venga recuperato entro gli ambiti di nuova edificazione, previsti (secondo la nuova sagoma e la volumetria puntualmente indicate nelle Tavole di Piano);
- per le sopraelevazioni, le riduzioni di altezze, gli ampliamenti e le nuove edificazioni, puntualmente indicati nelle Tavole del PRG.

### **INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO**

( ■■■■■■■■■■■ )

Gli interventi soggetti alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo, vengono a realizzarsi entro le "Unità Minime di Piano Attuativo Obbligatorio" puntualmente individuate nelle Tavole di PI

Per tali ambiti dovrà essere costituito un Consorzio e presentata un'unica istanza di concessione edilizia.

Gli interventi successivamente potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali ma sempre in aderenza con il progetto generale.

In questi ambiti di intervento sono comunque soggette a vincolo di inedificabilità le aree individuate come "corte" e "verde privato".

L'intervento con strumento attuativo è previsto nei seguenti casi:

- per edifici soggetti a grado di protezione 10, qualora si intenda a seguito di demolizione, operare la traslazione dei volumi;
- per le ricostruzioni o per gli ampliamenti planimetrici, qualora si voglia operare l'edificazione dei volumi secondo una configurazione diversa da quella puntualmente indicata nelle tavole di Piano;
- per l'ampliamento di fabbricati soggetti a grado di protezione 6 e 10, da attuarsi con la traslazione ed il recupero di volumi soggetti a grado di protezione 9 e 10, qualora non già indicato nelle tavole del Piano.
- per gli edifici soggetti a grado di protezione dal 7 al 10, qualora venga dimostrata la necessità oggettiva di applicare una graduatoria di maggiore tutela, rispetto a quella prevista dal PRG, supportata da adeguata e specifica documentazione di analisi, comprendente il rilievo critico dell'immobile, considerato come fattore determinante per le scelte relative alle tipologie di intervento. L'approfondimento dell'indagine di analisi, dovrà necessariamente ricoprendere, nello strumento attuativo, le aree e gli edifici contigui a quello oggetto di proposta di cambiamento di operatività, affinché la variazione stessa risulti compatibile al contesto architettonico-formale e ambientale circostante.

### **INTERVENTI SU SPAZI PUBBLICI**

Gli interventi previsti sugli spazi pubblici dovranno essere attivati attraverso progetti unitari.

Tali progetti unitari, comprensivi della presenza degli spazi e delle aree pubbliche prospicienti, dovranno essere finalizzati ad una riqualificazione complessiva degli spazi pubblici, da attuarsi anche attraverso l'individuazione del verde pubblico, dei viali alberati, dei parcheggi, degli eventuali allargamenti stradali, dei percorsi e delle piazze pedonali e di quanto altro vi possa concorrere (tali elementi sono peraltro già individuati a titolo indicativo, non vincolante nelle Tavole di Piano).

### **VINCOLI DI FACCIA**

Le tavole di progetto indicano anche i vincoli di facciata relativi agli elementi architettonici caratterizzanti l'organismo edilizio, nonché ove tali elementi non esistano e dove sia prevista la demolizione con la ricostruzione totale o parziale dell'edificio, le altezze, le masse edilizie e gli elementi strutturali di facciata (aggetto, cornicioni, finestre, ecc.) da adempiere e rispettare.

Tali vincoli comportano le seguenti prescrizioni:

- a) porte e finestre individuate sul cartiglio sono rispondenti alla logica architettonica dell'edificio; esse devono essere conservate nella loro forma e posizione. Altri elementi caratterizzanti i prospetti quali camini, colonne, frontoni ed elementi decorativi, intonaci, ecc. sono componenti della struttura architettonica dell'edificio e dell'ambiente e sono vincolati per forma e posizione;
- b) porte, finestre ed altri elementi quali cornicioni, poggioli, ecc. che sono stati alterati nella forma o dimensione, nei materiali o sono stati introdotti ex-novo rispetto alla struttura di facciata, devono essere ricondotti alla partitura tipica della facciata originaria, ripristinando la veste architettonica ed eliminando le alterazioni e le aggiunte.

Le prescrizioni di cui ai punti a) e b) si riferiscono esclusivamente ai prospetti degli edifici lungo le vie pubbliche.

Per quanto non evidenziato nelle tavole di progetto (prospetti su cortili interni o su vicoli), il vincolo da attribuire ai fori ed agli elementi di facciata, di cui ai punti a) e b), anche per gradi di protezione diversi, sarà determinato sulla base di precise indagini tipologiche-formali, svolte da parte del richiedente ed atte a dimostrare la validità dell'intervento proposto. Il Sindaco decide, con le procedure d'obbligo, in merito alle richieste presentate.

### **INTERVENTI COORDINATI**

Le tavole di progetto indicano i limiti entro i quali sono prescritti interventi coordinati relativi a più organismi edilizi prospettanti sulle strade principali e per i quali l'intervento di modifica delle facciate deve risultare compatibile con gli edifici compresi nei limiti di cui sopra.

Gli edifici per i quali è ammessa o prescritta la modifica di facciata (spostamento e/o adeguamento di fori), dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti, anche un prospetto d'insieme dei fabbricati compresi nei limiti dell'intervento coordinato, dal quale risulti la compatibilità dell'intervento proposto.

### **ARREDO URBANO, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE**

Riguarda strutture murarie indicate nelle tavole di Piano, quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi o elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale, tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in laterizio, pietra locale o ciottoli di fiume e malta di calce.

Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di Piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonacatura, una tessitura muraria caratteristica, vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi ecc., deve essere realizzata con i seguenti materiali:

- massello in pietra locale;
- blocchetti di porfido o basalto;
- acciottolato con pietra di fiume.

Tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5, sia pubblici che privati.

Si precisa inoltre che gli esistenti muri di recinzione sia verso spazi pubblici che privati, vanno comunque mantenuti o ripristinati, anche in presenza di superfetazioni ad essi addossate.

E' altresì fatto salvo a quanto specificatamente previsto dal R.E.C., in particolare agli artt. 55 e 75, al quale si rimanda.

### **INSEGNE E CARTELLI PUBBLICITARI**

Per cartelli pubblicitari si intendono i pannelli, le tabelle o altri impianti a carattere permanentemente

esposti lungo i percorsi stradali e riportanti messaggi pubblicitari.

L'installazione di detti cartelli non è ammessa all'interno del perimetro del Centro Storico e nelle zone con vincoli ambientali, archeologici e architettonici.

E' fatto salvo quanto specificatamente previsto dal REC (in particolare agli artt. 81 e 82)

### ***ULTERIORI DEFINIZIONI***

Ad integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicazioni di:

- a) **Manutenzione ordinaria**: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **Manutenzione straordinaria**: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprché non alterino i volumi delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) **Restauro e risanamento conservativo**: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurargli la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) **Rinnovo**: si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari, atto ad assicurarne contiguità d'uso; detti interventi e/o trattamenti, possono giungere fino al ripristino (escluso);
- e) Ripristino: si intende ogni opera che sostituisce integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elementi colllassati irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente;
- f) Sostituzione: si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari, tipologico ed ambientale.

### ***AREE INEDIFICABILI***

Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli su 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 garage, cantine e magazzini interrati, a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm, in modo tale 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.

### ***DESTINAZIONI D'USO***

Nella relativa tavola di Piano, sono individuate le seguenti destinazioni d'uso che sono così classificate:

- A) destinazione d'uso pubblico, per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:
- 1 - viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servitù pubblica;
  - 2 - verde pubblico;
  - 3 - attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport.
- B) destinazione d'uso privato:
- 1 - verde privato;
  - 2 - superfici scoperte, pavimentate;
  - 3 - residenza ed attività direzionali ed economiche connesse che a giudizio del Sindaco risultino non rumorose e compatibili con la residenza:
    - a) Uffici pubblici e privati;
    - b) Studi professionali;
    - c) Attività ricettive ed esercizi della ristorazione
    - d) Attività ricreative non rumorose e compatibili con la residenza
    - e) Negozi solo al piano terra, con superficie di vendita non superiore a mq 100, per unità di esercizio commerciale;
    - f) Attività artigianali di servizio;
    - g) Piccoli laboratori artigianali, che non producono rumore e odori molesti;
    - h) Piccoli magazzini;
    - i) Garage;
    - l) Annessi di servizio alla residenza.

### **DESTINAZIONI D'USO PUBBLICO**

Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente puntolettera A), ove non siano già di proprietà degli enti preposti per legge alla loro utilizzazione, secondo le destinazioni definite dal Piano, sono destinate all'inserimento nel patrimonio pubblico, ai sensi delle vigenti leggi, mediante cessione gratuita e verranno utilizzate in regime pubblicistico.

Per gli edifici con grado di protezione 7, 9 e 10, con le destinazioni d'uso di cui al precedente Articolo lettera A), punto 3), è possibile l'ampliamento, anche se non indicato nelle tavole di progetto e qualora indicato, anche in misura diversa.

### **DESTINAZIONI D'USO PRIVATO**

Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale e attività connesse, valgono le seguenti norme, in relazione al rispettivo grado di protezione:

- 1) Edifici con grado di protezione 1 e 2  
sono ammesse: funzioni pubbliche, residenza ed attività del terziario superiore (uffici, banche ecc.) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico, artistico degli edifici;
- 2) Edifici con grado di protezione da 3 a 6  
è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, e le attività connesse, compatibilmente ai vincoli edilizi di cui alle lettere a), b), c), d) della precedente definizione, di destinazioni d'uso privato lettera B) punto 3, compatibilmente ai vincoli derivanti dalle

tipologie edilizie.

E' ammesso, inoltre, compatibilmente con i vincoli edilizi di cui sopra, e nei limiti precedentemente specificati l'uso dei piani terreno ad attività commerciale e artigianato di servizio, dei piani primo ad artigianato di servizio, a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o gravevoli.

Compatibilmente a ciò, sono comunque ammessi ampliamenti dell'attività anche a sviluppo verticale di insediamenti con destinazione non residenziale e limitatamente ai seguenti casi:

- a) necessità derivanti da adeguamenti di insediamento commerciali al piano terra, entro i limiti della LR 15/2004, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamento in spazi orizzontali finiti;
  - b) ampliamenti di attività artigianali e similari, con i limiti del precedente punto.
- 3) Edifici con grado di protezione 7, 9 e 10

sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore, purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla concessione edilizia.

Le attività connesse e complementari alla residenza, potranno essere ammesse a condizione che le loro localizzazioni non generino traffico, che per tipo di mezzi e volumi di spostamenti, risulti incompatibile con la viabilità esistente.

### **UTILIZZO DEI SOTTOTETTI**

Si demanda a quanto specificatamente previsto dal R.E.C. (in particolare artt. 38.8 e 90)

### **PARCHEGGI ED AUTORIMESSE**

Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 6, 9 e 10 è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrate.

La rampa di accesso ai locali interrati, dovrà evitare di compromettere gli spazi a verde interni.

Nelle progettazioni di questi interventi, dovrà essere, in ogni caso privilegiato l'uso ad autorimesse dei piani interrati, secondo quanto disposto dall'articolo 2 della L 122/89, salvo comprovati impedimenti tecnici.

E' altresì fatto salvo quanto specificatamente previsto dal R.E.C. (in particolare all'art. 49)

### **NORME FINALI PER INTERVENTI NEI CENTRI STORICI**

Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici,

fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale o globale, si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, sia l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, pertinente non soltanto alle piante, ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.

Per tutti i progetti relativi a fabbricati, di cui alla presente normativa, dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze, al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.

Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto, che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20.

Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione dell'edificio su cui intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.

La mancanza degli elaborati precisati, comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Responsabile Area.

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal R.E.C. (in particolare all'art. 75).

#### DISPOSIZIONI FINALI

Le presenti Norme sono applicabili, in quanto compatibili con le particolari prescrizioni della Variante al Piano Regolatore Generale Centri Storici, per le singole zone o edifici, o con le prescrizioni delle autorità competenti alla tutela degli immobili succitati.

#### **VENGONO ALLEGATI A MARGINE DELLE PRESENTI NORME GLI ESTRATTI DELLE VARIANTI PUNTUALI CENTRO STORICO**

#### **Art. 47 Zona territoriale omogenea di completamento edilizio B**

È la parte di Città Consolidata che, assieme al Centro Storico, ha caratteristiche morfologiche e tipologiche stabili. Il tessuto urbano è pressoché saturo e presenta uno schema insediativo regolare per il disegno dei lotti e l'allineamento degli edifici lungo la viabilità principale, formando aree morfologicamente ordinate. La tipologia edilizia è variegata, così come la densità edilizia. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e le zone B sono già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria.

La zona territoriale omogenea B è oggetto di azioni che favoriscono la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche del tessuto urbano esistente e degli edifici meritevoli di tutela, che permettono la trasformazione di edifici e/o di parti del tessuto urbano degradati con interventi di recupero mirati alla riqualificazione dello stato dei luoghi e alla realizzazione di spazi pubblici.

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

Nella ZTO B è prevalente la destinazione d'uso residenziale e sono ammesse le destinazioni d'uso commerciale, direzionale, ricettiva, sociale, come definite all'Art. 45 delle presenti norme. Sono consentiti anche edifici destinati ad autorimesse.

Tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, esistenti alla data di adozione del PI, sono riconosciute e confermate.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione di cui all'Art. 7 delle presenti norme.

#### **Interventi urbanistici ed edili ammessi nell'area urbana di completamento edilizio**

Nella ZTO B area urbana di completamento edilizio sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d art.3 comma 1 del DPR 380/2001 e la ristrutturazione urbanistica nel rispetto della normativa di ZTO B di appartenenza, di cui al presente articolo.

Ogni edificio esistente nella ZTO B, ossia il volume dello stesso, vincola la corrispondente superficie di pertinenza come superficie fondiaria del lotto, su cui insiste l'edificio medesimo, secondo l'indice corrispondente alla ZTO B di appartenenza.

Sono ammesse nuove costruzioni sui *lotti liberi potenzialmente edificabili* con le modalità ed i parametri d'intervento di cui al presente articolo. Come definito nel *Glossario*, il *lotto libero potenzialmente edificabile* è la parte di suolo inedificato, appartenente ad una ZTO B, in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto, a completamento della ZTO stessa, purché su tale lotto libero non gravino vincoli di superficie fondiaria, asservita agli indici edificatori del PI, da parte degli edifici circostanti.

Sono consentiti frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro consistenza volumetrica, tale da mantenere il rispetto degli indici fondiari del PI.

La nuova edificazione è regolata dalle dimensioni del lotto e dalla normativa di ZTO B di cui al presente articolo, fatti salvi i diritti di terzi e salvo diverse indicazioni riportate nelle tavole del PI.

È ammessa la sostituzione edilizia intesa come l'insieme di interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire, mantenendo l'attuale configurazione del lotto di pertinenza e della rete stradale, nel rispetto della normativa di ZTO B di appartenenza, di cui al presente articolo.

La sostituzione edilizia non deve comportare alterazioni delle caratteristiche tipologiche e formali proprie

dei tessuti di appartenenza e della riconoscibilità dei luoghi, assieme a quelle dell'assetto tipologico e dei caratteri formali delle aree di pertinenza.

#### **Modalità di attuazione degli interventi**

Gli interventi nella zona omogenea B si attuano con intervento edilizio diretto (**IED**), in ragione delle loro caratteristiche, fatte salve eventuali diverse indicazioni riportate negli elaborati grafici.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica l'ambito corrispondente sarà oggetto di Piano Urbanistico Attuativo (**PdR**).

L'edificazione per intervento edilizio diretto (**IED**) all'interno delle ZTO B è comunque subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al Permesso di Costruire in oggetto o, comunque, alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità relativo al permesso stesso.

#### **Parametri di intervento**

I parametri di intervento di ciascuna zona B sono definiti qui di seguito.

Nel caso che l'intervento interessi un lotto su cui insistono più edifici, i parametri di intervento dovranno essere verificati sull'insieme degli edifici stessi, compresi quelli sui quali non si interviene.

#### **ZTO di completamento edilizio B1**

Indice di edificabilità fondiaria	1,50 mc/mq
Numero piani	3
H max dei fabbricati	10,5 m
Superficie minima a servizi	Art.31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00

##### **B1/23:**

- Indice di edificabilità fondiaria: 2 mc/mq

##### **B1/32:**

- Numero piani: 2
- H max dei fabbricati: 7,50 m

#### **ZTO di completamento edilizio B1/33**

Indice di edificabilità fondiaria	0,8 mc/mq
Numero piani	2
H max dei fabbricati	7,50 m
Superficie coperta	35%
Superficie minima a servizi	Art.31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00

##### **B1/34 (ex ZTO C1/1):**

- Volumetria predeterminata: 900 mc oltre al volume esistente.
- Numero piani: 2
- H max dei fabbricati: 7,50 m

##### **B1/37 (ex ZTO C1/5):**

- Volumetria predeterminata: 1400 mc oltre al volume esistente.
- Numero piani: 2
- H max dei fabbricati: 7,50 m

La porzione di area ricadente nell'ambito di aree esondabili è vincolata alla destinazione di verde privato.

## **ZTO di completamento edilizio B2**

Per tali zone si deve far riferimento agli indici e parametri geometrici e stereometrici puntualmente indicati nei rispettivi PUA originari di seguito elencati con riferimento agli estremi degli *Atti di approvazione e convenzione*:

<b>B2/1 – PUA C2</b>	Piano di lottizzazione, approvato con deliberazione consiliare n.36 del 29.09.1998 e n.13 del 26.02.2001 e convenzione urbanistica rep. n.89528 del 16.04.1999 del notaio dott. Antonio Maranghello.
----------------------	--

Per l'area identificata catastalmente al Fg. 7, mapp. 85 si prescrive che: per la parte libera in ZTO B1/5 la nuova edificazione è consentita in aderenza e contiguità con quella prevista per la ZTO A, specificata alla Tav. 13.3.A a cui si rimanda; gli interventi consentiti per l'intera area (intero map. 85) dovranno essere oggetto di un unico P.C. come le eventuali altre successive modifiche/integrazioni.

Nella ZTO B1/36 (ex ZTO C1/3) viene indicata l'**Area oggetto di "Analisi di Rischio Sanitario Ambientale" - Determinazione resp. serv. n. 23 del 15.03.2017** per la quale è fatto salvo quanto specificato dalla determinazione citata che in particolare:

- prende atto degli esiti della Conferenza di servizi del 09.03.2017 relativa alla valutazione del documento "Analisi del Rischio Sanitario Ambientale ai sensi del Dlgs 152/06 e del DM 12.02.2015 n. 31" proposto dalla società C.L.A.I.P.A. S.p.A. relativamente all'ex impianto di distributore carburanti ubicato in via Bogone n. 3 del Capoluogo, presentato con nota n. 577 di prot. del 20.01.2017, quindi l'approvazione dell'Analisi di rischio e la chiusura del procedimento;
- conferma alla ditta l'obbligo di adempiere alle prescrizioni contenute nel verbale di cui al precedente punto, in particolare di eseguire la sigillatura di tutti i piezometri posizionati.

Si recepiscono i risultati dell'Analisi di Rischio citata con l'avvertenza che, qualora intervenga una modifica della destinazione d'uso del sito e/o una modifica dei parametri assunti per la valutazione del rischio a seguito di variazione dell'utilizzo del suolo o altro, dovrà essere rielaborata, per l'area in oggetto, una nuova Analisi di Rischio sito-specifica relativa alla nuova configurazione dell'area.

### **Prescrizioni progettuali operative**

Tutti gli interventi, anche di nuova edificazione, devono rispecchiare le caratteristiche tipologiche e formali proprie dei tessuti di appartenenza e rispettare la riconoscibilità dei luoghi.

### **Art. 48 Zona territoriale omogenea di completamento edilizio C1**

Sono le aree urbane della Città Consolidata di formazione recente e parzialmente edificate, aventi un tessuto urbano non del tutto completato e caratterizzate, nella maggior parte dei casi, da un impianto urbanistico primario ed una morfologia ordinata non ancora completamente integrata con i servizi collettivi e gli spazi pubblici.

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

Nella zona territoriale omogenea C1 sono ammessi edifici a destinazione d'uso residenziale, commerciale, direzionale, ricettiva, sociale, come definite all' Art. 45 delle presenti norme. Sono ammessi anche edifici destinati ad autorimesse.

Tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, esistenti alla data di adozione del PI, sono riconosciute e confermate.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione di cui all'Art. 7 delle presenti norme.

### ***Interventi urbanistici ed edilizi ammessi nell'area urbana di completamento edilizio C1***

Nella ZTO C1 area urbana di completamento edilizio sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d art.3 comma 1 del DPR 380/2001 e la ristrutturazione urbanistica nel rispetto della normativa di ZTO C1 di appartenenza, di cui al presente articolo.

Ogni edificio esistente nella ZTO C1, ossia il volume dello stesso, vincola la corrispondente superficie di pertinenza come superficie fondiaria del lotto, su cui insiste l'edificio medesimo, secondo l'indice corrispondente alla ZTO C1 di appartenenza.

Sono ammesse nuove costruzioni sui *lotti liberi potenzialmente edificabili* con le modalità ed i parametri d'intervento di cui al presente articolo. Come definito nel *Glossario*, il *lotto libero potenzialmente edificabile* è la parte di suolo inedificato, appartenente ad una ZTO C1, in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto, a completamento della ZTO stessa, purché su tale lotto libero non gravino vincoli di superficie fondiaria, asservita agli indici edificatori del PI, da parte degli edifici circostanti.

Sono consentiti frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro consistenza volumetrica, tale da mantenere il rispetto degli indici fondiari reali esistenti

La nuova edificazione è regolata dalle dimensioni del lotto e dalla normativa di ZTO C1 di cui al presente articolo, fatti salvi i diritti di terzi e salvo diverse indicazioni riportate nelle tavole del PI.

È ammessa la sostituzione edilizia, intesa come l'insieme di interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire, mantenendo l'attuale configurazione del lotto di pertinenza e della rete stradale, nel rispetto della normativa di ZTO C1 di appartenenza, di cui al presente articolo.

La sostituzione edilizia non deve comportare alterazioni delle caratteristiche tipologiche e formali proprie dei tessuti di appartenenza e della riconoscibilità dei luoghi, assieme a quelle dell'assetto tipologico e dei caratteri formali delle aree di pertinenza.

### ***Modalità di attuazione degli interventi***

Gli interventi nella zona omogenea C1 si attuano con intervento edilizio diretto (**IED**), in ragione delle loro caratteristiche, fatte salve eventuali diverse indicazioni riportate negli elaborati grafici.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica l'ambito corrispondente sarà oggetto di Piano Urbanistico Attuativo (**PdR**).

L'edificazione per intervento edilizio diretto (**IED**) all'interno delle ZTO C1 è comunque subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al Permesso di Costruire in oggetto o, comunque, alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità relativo al permesso stesso.

### ***Parametri di intervento***

I parametri di intervento di ciascuna zona C1 sono definiti qui di seguito.

Nel caso che l'intervento interessi un lotto su cui insistono più edifici, i parametri di intervento dovranno essere verificati sull'insieme degli edifici stessi, compresi quelli sui quali non si interviene.

La dotazione degli standard urbanistici deve soddisfare quanto previsto all'Art. 7 delle presenti norme.

### **ZTO completamento edilizio C1**

Indice di edificabilità fondiaria	1,5 mc/mq
Numero piani	3
H max dei fabbricati	10,50 m
Superficie minima a servizi	Art.31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00

#### **C1/2:**

- *Volumetria predeterminata: 1.200 mc – intervento diretto*
- *Numero piani: 2*
- *H max dei fabbricati: 7,50 m*
- *Previsione del tratto viabilità comunale in prosecuzione a quella esistente - via Carducci, indicata nella Tav. 1 come Schema direttore viabilità di progetto*
- *L'edificazione della ZTO C1/2 dovrà rispettare una distanza di 5,00 ml dal limite della previsione viabilistica di cui al punto precedente e potrà essere realizzata indipendentemente dalla stessa previsione viabilistica.*

### **ZTO C1/6 (ex ZTO C2/3)**

Indice di edificabilità fondiaria	1 mc/mq
Numero piani	2
H max dei fabbricati	7,50 m
Superficie minima a servizi	Art. 31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00

- Attuazione tramite intervento edilizio diretto (IED) di progetto di riqualificazione urbanistica e riordino edilizio che prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione nel rispetto dei parametri sopra descritti, con cambio d'uso a destinazioni residenziali e compatibili, come consentite per le ZTO C1 dalle presenti norme, con reperimento degli standards ai sensi di legge.
- L'accesso all'area dovrà avvenire esclusivamente dalla viabilità esistente a servizio anche delle zone residenziali circostanti che dovrà essere opportunatamente adeguata al nuovo flusso di traffico.

### **ZTO C1/7 (ex ZTO C2/1) e C1/8 (ex ZTO C2/2)**

Per tali zone l'edificazione, essendo trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione del relativo PUA, può essere realizzata continuando ad applicare le definizioni stereometriche, i parametri edilizi e quelli urbanistici propri degli stessi PUAs.

### **Prescrizioni progettuali operative**

Gli interventi di cui alla lettera d) comma 1, art. 3 DPR 380/2001, su edifici esistenti, e quelli di nuova edificazione devono prevedere anche un'adeguata progettazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici stessi.

Tutti gli interventi devono rispecchiare le caratteristiche tipologiche e formali proprie dei tessuti di appartenenza e rispettare la riconoscibilità dei luoghi.

I locali accessori devono essere accorpatisi armonicamente con l'edificio principale.

In presenza di eventuali elementi detrattori della qualità urbana (impianti tecnologici esterni, depositi di materiali etc.) devono essere impiegati accorgimenti e/o dispositivi utili a mitigare l'impatto visivo, come ad esempio l'uso di particolari materiali e colori, sistemi di mascheramento, idonee piantumazioni.

**Art. 49 Zona territoriale omogenea di espansione edilizia C2 – PUA convenzionati vigenti**

I PUA relativi a ZTO C2 realizzati e/o convenzionati, per i quali sono ancora vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi, sono riportati nell'Art. 63 delle presenti norme per una più compiuta ed approfondita trattazione. Nello stesso articolo sono, inoltre, citati i riferimenti agli atti di approvazione e di convenzione per ciascuno di essi.

**Art. 50 Parcheggi privati**

Sono gli spazi destinati alla sosta degli automezzi, la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, etc.).

Gli spazi da destinare a parcheggi privati negli interventi a destinazione d'uso residenziale di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dovranno avere superficie non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione negli edifici e nelle aree di pertinenza degli stessi (art. 9 comma 1 L n.122/89). In ogni caso devono prevedersi due posti auto per ogni nuova unità abitativa, di cui uno coperto.

I parcheggi privati possono essere realizzati nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante.

Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere considerati, oltre agli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Invece saranno escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

Nel caso di autorimesse coperte si è tenuti a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi. I relativi progetti dovranno essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza. Quando quest'ultima, per la natura o dimensione dell'opera, sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VVFF, dovrà essere prodotto il relativo nulla osta prima del rilascio del *Permesso di Costruire*.

La pavimentazione di parcheggi privati scoperti deve essere realizzata utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscono l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendone il deflusso ed impedendone il ristagno. In ogni caso, ogni modalità di smaltimento delle acque dovrà rispettare quanto previsto dalla DGR 2948/2009 e all'Art. 42 delle presenti norme.

**Art. 51 Verde privato**

Il verde privato costituisce un'importante risorsa per la collettività sia per le sue valenze ambientali, legate alla connettività ambientale-naturalistica, alla riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico, al miglioramento del microclima, sia per gli aspetti paesaggistici e storici che caratterizzano e umanizzano il tessuto urbano. Pertanto le aree a verde privato sono inedificabili.

Gli interventi prevalenti di gestione del verde privato sono riconducibili al concetto generale di manutenzione ordinaria e straordinaria e fanno riferimento a tutte le pratiche necessarie per mantenere in salute e in sicurezza le componenti del sistema verde. La cadenza degli interventi è legata alla tipologia di verde.

E' fatto obbligo ai proprietari di garantire adeguate condizioni di sicurezza nei casi in cui la vegetazione si trovi in corrispondenza di spazi aperti al pubblico transito. Tale situazione si presenta tipicamente nel caso di pertinenze verdi private con alberi, arbusti, siepi e rampicanti aggettanti su strade aperte al pubblico transito, parcheggi, aree verdi pubbliche, percorsi pedonali e ciclabili, ovvero nel caso di alberate impiantate su strade private aperte al pubblico transito.

In questi casi i proprietari dovranno intervenire con adeguate potature per consentire il transito e la sosta pedonale e veicolare in sicurezza.

Nei casi in cui le condizioni meccaniche dell'albero ne consigliassero l'abbattimento, si dovrà provvedere all'integrazione della pianta abbattuta con piantumazioni di essenze autoctone.

I residui di potatura e della manutenzione del verde, purché non frammisti ad altri rifiuti, possono essere conferiti gratuitamente, dai Privati o dalle Imprese, presso l'impianto di compostaggio pubblico. In ogni caso è vietato il conferimento nei cassonetti o presso di questi o l'abbandono su aree pubbliche.

E' fatto obbligo ai proprietari di garantire adeguate condizioni di igiene all'interno degli spazi verdi al fine di prevenire l'insediamento di animali molesti (ratti, rettili, insetti, ecc.), ovvero di rimuovere vegetazione infestante e rifiuti.

Il contenimento della vegetazione spontanea, in particolare lungo la viabilità ed i confini, è prescritto anche dal Codice della Strada.

***Conservazione paesistica e funzionale del tessuto vegetazionale***

La conservazione paesistica, storico-monumentale e naturalistica del patrimonio arboreo (non forestale) è riferita alla sua collocazione sul territorio, non alla specie vegetale, fatta eccezione delle piante vincolate per legge.

Gli interventi nei giardini storici e nelle aree di proprietà privata vincolate, quali pertinenze scoperte e contesti figurativi di complessi storico-monumentali, necessitano della preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze, qualora questi interessino direttamente o indirettamente le alberature presenti.

Ogni intervento di restauro deve rispettare l'evoluzione del giardino in questione. Il restauro, così come il ripristino, deve essere preceduto da uno studio approfondito e da un progetto che sia in grado di assicurare il carattere scientifico dell'intervento. Nel caso degli edifici tutelati per legge, tali analisi devono essere sottoposte alle competenti Soprintendenze. Inoltre la progettazione deve rispettare quanto riportato nelle presenti norme.

La perizia del professionista è fondamentale per giustificare l'inderogabile esigenza di abbattimento; infatti l'eventuale autorizzazione è rilasciata solo nel caso in cui venga accertato lo stato di pericolo costituito dal permanere dell'albero o la condizione patologica degenerativa irreversibile, oppure l'incompatibilità con le dimensioni attuali dell'albero rispetto all'integrità o funzionalità di manufatti, qualora fosse dimostrata l'impossibilità di intervenire, in alternativa, sui manufatti stessi.

***Nuovi giardini, parchi e aree verdi***

La realizzazione di nuovi giardini, parchi e aree verdi, in genere, devono ispirarsi ai seguenti criteri:

- scelta prevalente di piante autoctone o naturalizzate nella fascia climatica dell'area colognese ed utilizzo di materiale vivaistico di prima qualità;
- rispetto della biodiversità in ambito urbano;
- rispetto delle distanze tra alberi, costruzioni limitrofe e sedi stradali;
- corretta progettazione tecnica, ambientale e paesaggistica;
- scelta di piante che apportino il maggior beneficio ambientale;
- diversificazione della specie al fine di ottenere maggiore stabilità biologica e minore incidenza di malattie e parassiti;
- ottimizzazione dei costi d'impianto e di manutenzione;
- facilità di manutenzione;
- rispetto della funzione estetica del verde.

Sono ammessi soltanto manufatti leggeri ed elementi accessori legati alla fruizione del verde privato stesso. Tali strutture devono essere inserite in maniera opportuna nell'ambiente circostante.

All'interno del verde privato di pertinenza dell'unità abitativa è permessa la pavimentazione limitata ai soli percorsi diretti agli accessi degli edifici e per le aree strettamente destinate a parcheggio; in entrambi i casi le pavimentazioni devono essere realizzate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendone il deflusso ed impedendone il ristagno. In ogni caso, ogni modalità di smaltimento delle acque dovrà rispettare quanto previsto dal DGR 2948/2009 e all'Art. 42 delle presenti norme.

**Art. 52 La Città Consolidata economica-produttiva**

Alla data di adozione il PI riconosce e conferma il tessuto urbano della Città Consolidata economica-produttiva e tutte le destinazioni d'uso legittimamente in atto al suo interno.

Nella Città Consolidata economica-produttiva sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art.3 DPR 380/2001 e quanto previsto e consentito dalle presenti norme per ogni ZTO di appartenenza.

L'attività di trasformazione edilizia nella Città Consolidata economica - produttiva avviene per intervento edilizio diretto (**IED**) nel rispetto delle presenti norme, ad eccezione degli interventi corrispondenti ad ambiti assoggettati a PUA previsti dal PI.

L'attività per intervento edilizio diretto è subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al permesso di costruire in oggetto o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità relativo al permesso stesso.

All'interno della Città Consolidata economica - produttiva l'altezza massima degli edifici, ove specificata, non è comprensiva dei volumi tecnici e degli spazi tecnologici, anche se estesi all'intera superficie del manufatto.

La Città Consolidata economica – produttiva deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'art.7 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi in essa.

La Città Consolidata economica - produttiva ha prevalente destinazione d'uso produttiva, artigianale e industriale.

Oltre alle attività produttive tradizionali sono ammesse anche attività che operano anche in settori innovativi quali:

- attività produttive ad alto contenuto tecnologico;
- vivaio di aziende inteso come strutture destinate ad imprese di nuova formazione che operano in settori innovativi e ad alto contenuto tecnologico;
- sedi per la ricerca e la produzione avanzata;
- logistica ed attività connesse;
- mostre permanenti e/o temporanee.
- Centri servizi intesi come insieme di servizi all'impresa e all'uomo.
- uffici di consulenza commerciale, finanziaria, legale, marketing, tecnica, studi professionali etc.;
- incubatori (incubator) dedicati alle aziende all'inizio della loro attività (start up) con programmi atti ad accelerare lo sviluppo delle stesse attraverso risorse di sostegno;
- attività di formazione e specializzazione professionale;
- direzionale, come uffici, sportelli bancari e servizi pubblici ed amministrativi, etc.;
- centro congressi;
- attività commerciali
- attività e attrezzature ricettive;
- attività e attrezzature di ristoro;
- attività e attrezzature socio-sanitarie come poliambulatori, centri di riabilitazione e di benessere e attività motorie;
- mostre permanenti e/o temporanee;
- mostre e negozi anche a servizio delle attività produttive;
- attrezzature per sedi rappresentative ed istituzionali;
- attrezzature per l'associazionismo, lo sport e lo spettacolo;

- locali per il divertimento e lo svago ed esercizi commerciali funzionalmente collegati;
- stoccaggio merci, depositi e magazzini;
- autorimesse di uso pubblico e privato.
- stazioni di servizio per carburanti, officine e, in generale, impianti ed attività a servizio dell'auto e legati alla mobilità (deposito automezzi, soccorso stradale, concessionarie veicoli, etc.);
- altre attività economiche-produttive;
- residenza per il proprietario o il personale di custodia delle attività insediate.

Le costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario o del personale di custodia sono ammesse per un volume massimo di 500 mc per unità produttiva. Tali costruzioni devono comporsi sotto il profilo formale in modo armonico con gli edifici produttivi e in aderenza agli stessi o al piano sovrastante.

Tutte le **attività commerciali** sono regolamentate per tipo e dimensioni dalla LR 15/2004 *Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto*.

La destinazione d'uso **turistico ricettiva**, legata al turismo d'affari, è regolamentata dalla LR 33/2002 *Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo*.

Il **cambio di destinazione d'uso** è ammesso a condizione che siano reperiti gli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione, di cui all'Art. 7 delle presenti norme, attraverso la redazione di un PUA.

#### **Note progettuali operative**

All'interno della Città Consolidata economica-produttiva l'altezza massima degli edifici indicata non è comprensiva dei volumi tecnici e degli spazi tecnologici, anche se estesi all'intera superficie del manufatto. Si considerano volumi tecnici ai fini di cui sopra anche le maggiori altezze necessarie per l'installazione dei carriporti.

Potranno essere ammesse maggiori altezze rispetto a quelle indicate per documentati motivi sulla base di relazioni puntuali derivanti dalla specifica attività produttiva prevista.

I manufatti edilizi destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (torri per ascensori, silos, camini etc.) sono da considerarsi volumi tecnici e, pertanto, non concorrono nei conteggi relativi alla determinazione del rapporto di copertura ammesso dalle presenti norme.

Per gli edifici residenziali esistenti non collegati ad attività produttive compresi all'interno delle zone per insediamenti produttivi sono ammessi tutti gli interventi e le destinazioni d'uso, compresa la residenza, della città consolidata economico-produttiva mantenendo il volume esistente.

#### **Art. 53 Zona D1 economico – produttiva di completamento**

È la parte preponderante di Città Consolidata economico-produttiva, che risulta pressoché satura. Laddove gli insediamenti produttivi costituiscono un sistema insediativo, la zona territoriale omogenea D1 presenta un aspetto relativamente omogeneo e è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria.

La ZTO D1 è oggetto di azioni che intendono favorire processi di riqualificazione e riorganizzazione produttiva centrati sui settori produttivi tradizionali presenti.

**Destinazioni d'uso ammissibili**

Nella zona territoriale omogenea D1 sono ammessi edifici a destinazione d'uso produttiva, artigianale e industriale, e relativi servizi come mensa, uffici aziendali, mostre permanenti, magazzini, depositi, autorimesse, alloggi del personale di custodia o del proprietario, oltre alle destinazioni d'uso previste all'Art. 52 delle presenti norme.

Sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario o al personale di custodia sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva. Tali costruzioni devono comporsi sotto il profilo formale in modo armonico con gli edifici produttivi e in aderenza agli stessi o al piano sovrastante.

**Interventi urbanistici ed edilizi ammessi nell'area urbana produttiva di completamento edilizio**

Sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa di regola la demolizione ed interventi di nuova costruzione.

Ogni edificio esistente nella ZTO D1, ossia la superficie coperta dello stesso, vincola la corrispondente superficie di pertinenza come superficie fondiaria del lotto, su cui insiste l'edificio medesimo, secondo il rapporto di copertura corrispondente alla ZTO D1 di appartenenza.

Sono ammesse nuove costruzioni sui *lotti liberi potenzialmente edificabili* con le modalità ed i parametri d'intervento di cui al presente articolo. Come definito nel *Glossario*, il *lotto libero potenzialmente edificabile* è la parte di suolo inedificato, appartenente ad una ZTO D1, in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto, a completamento della ZTO stessa, purché su tale lotto libero non gravino vincoli di superficie fondiaria, asservita ai parametri edificatori (rapporto di copertura) del PI, da parte degli edifici circostanti. Sono consentiti frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro superficie coperta, tale da mantenere il rispetto dei parametri edificatori del PI.

La nuova edificazione è regolata dalle dimensioni del lotto e dalla normativa di ZTO D1 di cui al presente articolo, fatti salvi i diritti di terzi e salvo diverse indicazioni riportate nelle tavole del PI.

È ammessa la sostituzione edilizia, intesa come l'insieme di interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire, mantenendo l'attuale configurazione del lotto di pertinenza e della rete stradale, nel rispetto della normativa di ZTO D1 di appartenenza, di cui al presente articolo.

**Modalità di attuazione degli interventi**

L'attività di trasformazione edilizia nella zona omogenea D1 avviene per intervento edilizio diretto (**IED**) nel rispetto delle presenti norme, ad eccezione degli interventi corrispondenti ad ambiti assoggettati a PUA previsti dal PI.

L'attività per intervento edilizio diretto è subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al Permesso di Costruire in oggetto o, comunque, alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità relativo al permesso stesso.

**Parametri di intervento**

I parametri di intervento di ciascuna zona D1 sono definiti qui di seguito.

La Città Consolidata economica–produttiva deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi in essa.

**ZTO Industriale – Artigianale di completamento D1**

Indice fondiario	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura	50% della superficie fondiaria
H max dei fabbricati	10 m
Superficie minima a servizi	Art.31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00

**D1/1:**

- Dovranno essere realizzate le infrastrutture eventualmente carenti.

**D1/4:**

- Rapporto di copertura: 30% della superficie fondiaria
- H max dei fabbricati: 5 m
- Numero dei piani: 1
- A meno delle aree destinate alle attività ammesse, alla viabilità di accesso interna, ai parcheggi e piazzali e ai percorsi pedonali, la superficie rimanente dovrà essere destinata a verde.

**D1/6, D1/7, D1/8:**

- Aree vincolate all'ampliamento dell'attività produttiva esistente. Tale vincolo deve essere formalizzato con apposito atto notarile.
- Le aree da destinare a standard dovranno essere calcolate sulla somma della superficie fondiaria esistente e della superficie fondiaria di ampliamento e vincolate alla destinazione d'uso pubblico con apposito atto notarile.
- Se necessario dovranno essere adeguatamente potenziate le reti infrastrutturale esistenti.
- I confini verso la campagna aperta, nei fronti nord, sud ed est dell'area oggetto di intervento devono essere sistemati a verde con eventuali piantumazioni arboree o arbustive onde costituire una quinta alberata per mitigare l'impatto dei corpi di fabbrica nel contesto circostante;
- Nell'ambito degli interventi ammessi dovranno essere adottate tutte le misure per la tutela del suolo, dell'aria e dell'acqua dall'inquinamento, per la prevenzione dagli incendi e per l'igiene e la sicurezza sul lavoro (DLgs81/2008).
- In merito alla Valutazione di Incidenza Ambientale rispetto al Sito di Importanza Comunitaria, si prescrive quanto segue:
  - sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.
  - nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive.

**D1/9:**

- Area soggetta a riordino e riqualificazione ambientale a mezzo di strumento urbanistico attuativo obbligatorio.
- Il piano urbanistico attuativo deve prevedere lo smantellamento delle strutture esistenti per la lavorazione del cls e la riconversione dell'area in zona produttiva.
- Il piano urbanistico attuativo deve prevedere l'organizzazione della viabilità interna, la localizzazione delle aree a standard e la rete infrastrutturale necessaria.
- L'accesso alla nuova area dovrà avvenire da Via Cavezzabutolo e dovrà essere opportunamente arretrato rispetto alla sede stradale ed adeguato ai flussi di traffico della stessa arteria.
- Particolare cura ed attenzione dovrà essere posta nell'organizzazione del verde e nella localizzazione degli standard.
- In corrispondenza dei confini occidentale e meridionale dell'ambito d'intervento, localizzati verso la campagna aperta, dovrà essere posta a dimora idonea piantumazione arborea onde mitigare l'impatto visivo dei nuovi corpi di fabbrica.
- Sono escluse comunque attività relative ad impianti all'aperto quali, ad esempio, centrali di lavorazione calcestruzzi e altre analoghe.
- L'intervento di riordino e riqualificazione ambientale può avvenire anche per comparti o stralci funzionali di PUA a seguito di un Piano di Coordinamento Urbanistico complessivo dell'intero ambito (equivalente a PUA).
- L'attuazione del comparto o stralci funzionali non deve pregiudicare l'attuazione organica dell'assetto urbanistico complessivo dell'area, ma favorire esclusivamente l'operatività degli interventi con tempi di esecuzione diversificati.
- L'attuazione per comparti o stralci funzionali è consentita purché siano rispettate le seguenti condizioni:
- Il comparto o stralcio funzionale non dovrà inficiare in alcun modo l'intervento di riqualificazione ambientale inteso nella sua totalità.
- Il comparto o stralcio funzionale dovrà connettersi ed integrarsi al sistema delle urbanizzazioni esistenti.
- Dovranno essere reperite le aree a standard necessarie a soddisfare la capacità edificatoria prevista all'interno dello stesso stralcio funzionale autonomo.
- Per l'edificio residenziale esistente, compreso all'interno della zona produttiva, situato sul confine nord-orientale dell'area e confinante con la viabilità comunale di penetrazione, se non collegato all'attività produttiva stessa, sono ammessi tutti gli interventi previsti dal DPR 380/2001, mantenendo il volume esistente.

**D1/11:**

- Zona produttiva all'interno dell'ambito di zona di riqualificazione e riordino ambientale per la quale si rimanda all'Art. 70 delle NTO.

### **ZTO D1/12 (ex ZTO D2/2)**

Per tale zona l'edificazione, essendo trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione del relativo PUA, può essere realizzata continuando ad applicare le definizioni stereometriche, i parametri edilizi e quelli urbanistici propri degli stessi PUA, in particolare le prescrizioni di seguito riportate:

Rapporto di copertura	50% della superficie fondiaria
H max dei fabbricati	14 m
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m10,00

- Deve essere garantita una fascia di rispetto inedificabile di 60 m dalla SS 434 e prevista la realizzazione di una quinta alberata come elemento di mediazione.
- Le aree a standard della lottizzazione dovranno essere concentrate lungo la fascia di rispetto della SS434, che ha una profondità di m 60, comprendente altresì gli spazi esistenti tra lo scolo denominato Canossa e la Superstrada, con adeguata sistemazione ambientale per la tutela dello stesso corso d'acqua.
- Al fine di non aggravare la viabilità, deve essere realizzato un accesso all'area senza accedere direttamente e creare nuovi flussi di traffico dalla SS434 e senza interessare la zona della corte limitrofa gestendo la viabilità in maniera unitaria con l'adiacente comparto.

### **ZTO D1/14 (ex ZTO D2/3)**

Per tale zona l'edificazione, essendo trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione del relativo PUA, può essere realizzata continuando ad applicare le definizioni stereometriche, i parametri edilizi e quelli urbanistici propri degli stessi PUA, in particolare le prescrizioni di seguito riportate:

Rapporto di copertura	50% della superficie fondiaria
H max dei fabbricati	14 m
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m10,00

- Deve essere garantita una fascia di rispetto inedificabile di 60 m dalla SS 434 e prevista la realizzazione di una quinta alberata come elemento di mediazione tra le nuove fabbriche e la strada.
- Le aree a standard della lottizzazione potranno essere concentrate lungo la fascia di rispetto della SS434 in analogia all'area produttiva adiacente esistente.
- L'accessibilità all'area produttiva non potrà avvenire direttamente dalla SS434, si dovrà proseguire la viabilità della lottizzazione esistente adiacente.

### **Art. 54 Zona D2 economico – produttiva di espansione – PUA convenzionati vigenti**

I PUA relativi a ZTO D2 realizzati e/o convenzionati, per i quali sono ancora vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi, sono riportati nell'Art. 63 delle presenti. Nello stesso articolo sono, inoltre, citati i riferimenti agli atti di approvazione e di convenzione per ciascuno di essi.

**Art. 55 Zona D3 agroindustriale****Destinazione d'uso ammissibili**

In tale zona è consentita l'edificazione di strutture edilizie ed impianti speciali a servizio dell'agricoltura, destinati alla conservazione, trasformazione ed alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura. E' ammessa, inoltre, la destinazione ad uffici purchè sia necessaria e compatibile con l'attività produttiva agroindustriale.

Sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario o al personale di custodia sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva. Tali costruzioni devono comporsi sotto il profilo formale in modo armonico con gli edifici produttivi e in aderenza agli stessi o al piano sovrastante.

**Parametri di intervento**

I parametri di intervento della zona D3 sono definiti qui di seguito.

La Città Consolidata economica-produttiva deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi in essa.

<b>ZTO Agroindustriale D3</b>	
Indice fondiario	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura	50% della superficie fondata
H max dei fabbricati	10 m
H max impianti speciali (silos, etc.)	12 m
Superficie minima a servizi	Art. 31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00

**D3/1**

- Zona agroindustriale all'interno dell'ambito di zona di riqualificazione e riordino ambientale per la quale si rimanda all'Art. 70 delle NTO.

**Art. 56 Zona con attività commerciale esistente derivante da ristrutturazione urbanistica D/RU**

Area derivante da Piano di Recupero di iniziativa privata di zona degradata.

I parametri di intervento sono definiti qui di seguito.

<b>Zona con attività commerciale esistente derivante da ristrutturazione urbanistica D/RU</b>	
Superficie e volume	Si conferma l'esistente
H max dei fabbricati	Non superiore a quelle esistenti
Superficie minima a servizi	Come esistenti
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Destinazioni ammesse	Attività commerciale relativa all'esercizio della ristorazione e similari e spazi scoperti destinati a verde attrezzato privato. E' ammesso un unico alloggio per il titolare o per il gestore dell'attività.
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sono ammessi interventi edili diretti di cui all'art. 3 lettere a, b, c, d, del DPR 380/2001.</li> <li>- E' ammesso l'ampliamento per una superficie commerciale massima pari a 100 mq.</li> </ul>	

**Art. 57 Attività produttive in zona impropria da confermare con scheda**

Il PI individua puntualmente le attività produttive in zona impropria da confermare, già previste nella pianificazione previgente, che presentano caratteristiche compatibili con l'intorno.

Le attività produttive in zona impropria da confermare sono individuate con Schede puntuali nella *Tavola*

**13/5 Schede attività produttive esistenti da confermare.**

Tali schede sono parte integrante delle presenti Norme Operative e hanno valore descrittivo per la parte riguardante l'informazione sull'attività esistente e relativo ambito di pertinenza, valore conformativo per la parte normativa e valore prescrittivo per lo schema grafico di progetto.

Ogni scheda contiene le previsioni puntuali di progetto che costituiscono il limite delle quantità massime realizzabili. L'area di pertinenza individuata nelle schede è intesa come area all'interno della quale si svolge l'attività produttiva esistente e funzionale all'esercizio della stessa.

Gli ampliamenti sono comunque subordinati alla stipula della convenzione, allegata alla *Tavola 13/5*, che dovrà essere registrata e trascritta.

Il rilascio del Permesso di Costruire è soggetto ad un preventivo atto di sottomissione con il quale i proprietari, in caso di esproprio, rinunciano a qualsiasi indennizzo per le nuove opere.

Qualora si ravvisi l'opportunità di eventuali subenti alle attività esistenti confermate dalle schede, questi potranno essere valutati, regolati e disciplinati nell'ambito di Variante al PI.

Oltre a quanto previsto nelle schede sono valide le seguenti Norme di edificazione di carattere generale:

Modi di Attuazione	Intervento edilizio diretto ove esistano le principali opere di urbanizzazione primaria o l'impegno alla contemporanea esecuzione.
Oneri di urbanizzazione	Devono essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per le ZTO in cui ricade l'intervento.
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00

In merito alla Valutazione di Incidenza Ambientale rispetto al Sito di Importanza Comunitaria, si prescrive quanto segue:

- sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.
- nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive.

### **Art. 58 La Città Pubblica**

La Città Pubblica è costituita da parti del tessuto urbano cui si attribuiscono funzioni di interesse pubblico e di servizio per l'intera comunità, nell'accezione più ampia.

Nonostante la sua marcata specificità, la Città Pubblica si rapporta con continuità alle altre parti del Sistema Insediativo.

La Città Pubblica si realizza e si sviluppa per iniziativa pubblica e/o privata convenzionata, anche attraverso l'applicazione degli strumenti compensativi e perequativi ai sensi degli Art. 64, Art. 65, Art. 66 delle presenti norme.

Sono ammesse la proprietà e la gestione di servizi, attrezzature ed impianti di interesse pubblico da parte di Privati, purché regolarmente convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

Le aree di interesse collettivo possono essere attuate per intervento edilizio diretto (IED) o con PUA in relazione alla specificità dell'area stessa e del tipo di intervento.

Trattandosi di Città Pubblica, le nuove zone F saranno regolamentate dal progetto di opera pubblica che definirà i parametri quantitativi (indici stereometrici) nel rispetto della normativa vigente e di quella specifica eventuale dell'opera stessa.

Qualora si ritenga necessario, in tutte le zone F è ammessa la realizzazione di un alloggio per il custode, per un volume massimo di 500 mc.

La dotazione dei parcheggi pubblici nelle diverse zone deve essere assicurata ed adeguata ai servizi, attrezzature ed impianti, cui è rivolta, in funzione della valenza e della capacità attrattiva degli stessi.

La Città Pubblica si distingue in:

- **Zona F1** Aree per attrezzature ed impianti di interesse collettivo destinate alle strutture per la pubblica amministrazione, le attività civiche, culturali, sociali, religiose, di servizio pubblico e relativi servizi, etc. I cimiteri sono classificati come Zona F1 e sono disciplinati dalle specifiche disposizioni di legge e da quelle di cui all'Art. 22 delle presenti norme, inerenti alle fasce di rispetto.

Nelle fasce di rispetto cimiteriali sono vietate nuove costruzioni, salvo le opere riguardanti i cimiteri ed i parcheggi di pertinenza.

L'ampliamento dei cimiteri può interessare la zona agricola e comporta lo spostamento della corrispondente zona di tutela.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art. 3 DPR 380/2001.

Sono ammesse le piantumazioni e le colture arboree tipiche autoctone e quelle tradizionalmente legate all'uso ed al culto di questi luoghi.

- **Zona F2** Aree per istruzione destinate alle strutture ed impianti per l'istruzione pubblica di ogni ordine e grado sino alle medie superiori, incluse, e i relativi servizi e strutture di supporto.

- **Zona F3** Spazi aperti pubblici attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche, gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e relativi servizi.

L'Amministrazione Comunale può autorizzare l'iniziativa privata per la realizzazione e la gestione delle aree destinate a Zona F3, assieme ai relativi impianti, con la concessione regolata da apposita convenzione in cui si stabiliscono le forme di utilizzazione e di gestione delle stesse aree pubbliche o di uso pubblico.

Nelle aree destinate a Zona F3 si possono realizzare costruzioni funzionali alla fruizione delle stesse, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature di supporto e di servizio, piste ciclo-pedonali.

Nelle aree per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 40% di quella complessiva.

- **Zona F4** Aree per parcheggi ad uso pubblico destinate alla sosta degli autoveicoli, quali le aree a parcheggio e/o autorimesse.

Le sole strutture ammesse sono quelle per il ricovero degli autoveicoli.

L'Amministrazione Comunale può autorizzare l'iniziativa privata per la realizzazione e la gestione dei parcheggi pubblici e relativi impianti con la concessione regolata da apposita convenzione in cui si stabiliscono le forme di utilizzazione e di gestione delle aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

Nelle aree destinate a parcheggio pubblico si possono realizzare costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio e connessioni ciclo-pedonali.

Le aree destinate a parcheggio pubblico devono essere opportunamente dotate di filari alberati con essenze latifoglie caduche e di verde a valenza ambientale, appartenenti alla vegetazione locale.

La pavimentazione delle aree destinate a parcheggio pubblico devono essere realizzate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendone il deflusso ed impedendone il ristagno. In ogni caso, ogni modalità di smaltimento delle acque dovrà rispettare quanto previsto dalla DGR 2948/2009 e all'Art. 42 delle presenti norme.

- **Zona F5** Aree per servizi tecnologici destinate ad impianti, strutture e servizi strettamente tecnologici sia di interesse generale che di interesse locale, quali centrali elettriche, sedi, depositi ed impianti delle Aziende municipali etc.

I servizi tecnologici possono realizzarsi in tutte le zone ed aree, previo consenso del Comune, escludendo le aree vincolate e quelle di pregio ambientale, garantendo, inoltre, la tutela di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico ed ambientale.

I manufatti devono rispettare le specifiche norme di legge e quanto previsto dalle presenti norme.

Tutti gli interventi ammessi all'interno della Città Pubblica devono essere conformi alle prescrizioni di Valutazione di compatibilità idraulica del PAT e secondo quanto previsto nella *Tavola 12 Carta della compatibilità idraulica* e nella *Valutazione di compatibilità idraulica* del PI, di cui all'Art. 42 delle presenti norme.

Per la ZTO **F2/5** catastalmente descritta al Fg. 7, mapp. 846 parte e 848 parte è altresì consentita la realizzazione di una struttura tipo baita quale sede del Gruppo Alpini di Roverchiara, con scopi anche sociali/pubblici di altro genere, con i seguenti dati stereometrici indicativi:

- sup. area ad esclusivo uso Gruppo Alpini di Roverchiara: 675 mq circa;
- Sup. coperta baita: 200 mq circa;
- Vol max baita: 600 mc circa;
- H max baita: 3,00 ml;
- distanze dai confini: 5,00 ml;
- distanze tra fabbricati: 10 ml.

Per l'area identificata catastalmente al Fg. 10, mapp. n. 80, 81, 82 classificata come ZTO **F4/17** di circa 1.800 mq, la realizzazione del parcheggio deve avvenire previa demolizione del fabbricato esistente e con sottoscrizione di apposita convenzione che potrà valutare anche il riconoscimento dell'eventuale credito edilizio.

**ZONA F3/1 Spazi ad uso pubblico attrezzati a gestione privata**

L'area fa parte di un più ampio parco tematico di valenza paesaggistico-ambientale di cui all'Art. 30 e comprende la zona umida in corrispondenza degli specchi d'acqua freatici formatisi da alcune fosse di cava dismesse (bacini lacustri).

L'attuazione degli interventi di iniziativa privata convenzionata, sia per la realizzazione che per la gestione, dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale con apposita convenzione.

Dovrà essere redatto un progetto unitario che predisponga l'organizzazione e la fruizione delle aree scoperte con percorsi naturalistici ciclopedonali ed equitabili, percorsi didattico-culturali con punti di osservazione della flora e della fauna (nature watching), classificazione di aree per specifiche specie vegetazionali e aree di rinaturalazione ambientale per il passaggio della fauna autoctona, la salvaguardia della risorsa idrica, luoghi di sosta e ristoro e quanto altro previsto nelle presenti norme per le zone umide e per le aree di stepping stones.

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati con intervento edilizio diretto in coerenza con il progetto unitario, che dovrà costituire un master plan da integrare con le altre aree naturalistiche di pregio che formano la rete ecologica, con la messa a rete di tutti i percorsi naturalistici in particolare con quello lungo il Fiume Bussé. Il progetto unitario dovrà essere predisposto da almeno un progettista, un geologo e un agronomo che contempli non solo l'aspetto tecnico-progettuale di valorizzazione e tutela ma anche quello gestionale.

Dovranno essere rispettate tutte le disposizioni previste per la formazione del parco tematico di valenza paesaggistico-ambientale di cui all'Art. 30.

Relativamente alla zona umida dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'Art. 27.

Sono ammessi ampliamenti dei fabbricati esistenti per strutture a supporto delle attività turistico-ricettive e attività ludico-sportive, nella misura di 800 mc in corrispondenza dei fabbricati situati all'estremità meridionale dell'area a servizi F3/1 e di 800 mc in corrispondenza dei fabbricati situati sul confine settentrionale della stessa.

Gli ampliamenti dovranno comporsi in modo coerente al contesto ambientale esistente, presentando una qualità architettonica-formale adeguata e con l'uso di materiali tradizionali.

Dovranno essere individuati e dimensionati standard in riferimento alle funzioni ammesse previste.

L'area ricade nella perimetrazione delle aree a deflusso difficoltoso, individuate dal Consorzio di Bonifica Veronese (ex Valli Grandi) e riportate nella Carta delle Fragilità del PAT.

Pertanto il progetto esecutivo degli interventi previsti, pur trattandosi di un limitato aumento volumetrico e di impermeabilizzazione superficiale, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione del rischio idraulico individuato, da sottoporre al parere preventivo del Consorzio di Bonifica Veronese.

**ZONA F3/16 Zona umida soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata o mista destinata a zona F3**

Il PI individua la zona umida situata in prossimità del confine meridionale del territorio comunale (ATO A2.4) laddove sono presenti specchi d'acqua freatici formatisi da alcune fosse di cava dismesse (bacini lacustri) e la classifica Zona F3/16 e l'assoggetta a Piano Particolareggiato di tipo ambientale che sarà di iniziativa pubblica o privata o mista.

Il Piano Particolareggiato è finalizzato alla esecuzione delle aree necessarie per la realizzazione di verde didattico con funzioni scientifico culturali da destinare alla fruizione pubblica in particolare didattica.

Il Piano Particolareggiato dovrà contenere tutte le disposizioni per la tutela e la valorizzazione della zona umida di cui all'Art. 27 delle presenti norme, anche ai fini della conservazione della biodiversità presente in tale particolare contesto.

Il Piano Particolareggiato preciserà l'organizzazione complessiva dell'area, anche in riferimento alla fruizione collettiva della stessa, individuerà percorsi naturalistici, percorsi didattico culturali con punti di osservazione della flora e della fauna (nature watching) e quant'altro previsto nelle presenti norme per le zone umide (Art. 27) e per le aree di stepping stones (Art. 25).

Il Piano Particolareggiato individuerà, inoltre, le specifiche attrezzature e le eventuali modeste strutture di supporto alla fruizione pubblica dell'area.

Viene allegata una scheda progetto, predisposta dall'Amministrazione Comunale di Roverchiara, che prefigura gli interventi previsti per tale area a verde pubblico finalizzati ad indirizzare la progettazione urbanistica e ambientale, che avverrà a maggior livello di definizione in sede di redazione del Piano Particolareggiato.

In recepimento al Parere Motivato n. 268 del 16/12/2025 dove la Commissione Regionale VAS ha espresso il parere positivo di non assoggettare alla procedura VAS la Var. n. 10 PI e al Parere Motivato n. 66 del 17/09/2025 dove l'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza ha espresso parere positivo relativo alla "Valutazione Preliminare - Screening Specifico (Livello I) della var. n. 10 PI, si prescrive che la progettazione del verde dovrà tenere conto degli indirizzi operativi e gestionali di cui alla DGR n. 1059 del 29/08/2023, con cui la Regione del Veneto ha approvato la "Strategia regionale per il contrasto alle specie esotiche invasive per il quinquennio 2022-2026.

**Art. 59 La Città della Trasformazione**

La Città della Trasformazione è costituita dalle porzioni di territorio in cui si attuano i processi di trasformazione per la città di nuovo impianto e da quelle parti di città esistente che, recuperate e riutilizzate, conferiscono nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani.

Tutte le azioni della Città della Trasformazione sono strategiche per soddisfare le esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale ed urbano, sentite dalla comunità, prevedendo anche la realizzazione integrata di componenti del sistema della mobilità.

Gli interventi di trasformazione, soddisfacenti i criteri di sostenibilità del PAT, hanno il fine di garantire la riqualificazione urbana ed ambientale, la dotazione degli standard urbanistici ed il loro riequilibrio, laddove carenti, con acquisizioni compensative, perseguendo gli obiettivi quantitativi e qualitativi anche con la modalità attuativa della perequazione urbanistica di cui all'Art. 64 delle presenti norme.

La Città della Trasformazione comprende sia la componente residenziale che la componente economico-produttiva e si articola in:

- Zona territoriale omogenea di completamento edilizio C1 di ristrutturazione urbanistica C1/RU;
- Zona territoriale omogenea di espansione edilizia C2;
- Zona D2 economico-produttiva di espansione;
- Zona produttiva industriale artigianale/agroindustriale di riqualificazione urbanistica e riordino edilizio-ambientale;

Tali ambiti sono puntualmente individuati nelle tavole di piano.

Gli interventi della Città della Trasformazione sono attuati con Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata nel rispetto delle presenti norme.

La Città della Trasformazione deve soddisfare la richiesta di standard urbanistici, di cui all'art.7 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie della Città Consolidata residenziale e della Città Consolidata economico-produttiva, di cui agli Art. 45 e Art. 52 delle presenti norme, e con le eventuali specificazioni particolari espresse e riportate, per ciascuna zona di appartenenza.

Concorrono alla Città della Trasformazione anche le azioni di PI relative alla Città Pubblica (Art. 58), sia per quanto riguarda i nuovi interventi e le nuove dotazioni che per quanto riguarda il miglioramento e la riqualificazione delle aree e delle attrezzature pubbliche esistenti.

**Art. 60 Piani urbanistici attuativi**

- 1) I piani urbanistici attuativi sono gli strumenti urbanistici che hanno lo scopo di dare attuazione alle previsioni del PI qualora esplicitamente richiesto, regolando l'assetto urbanistico degli impianti insediativi, la qualità e la morfologia degli edifici, la conformazione e le prestazioni delle parti pubbliche, la viabilità ed i servizi, le procedure ed i tempi d'attuazione degli interventi ed i conseguenti rapporti giuridici ed economici intercorrenti tra i diversi operatori interessati, compresa l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti pubblici che fossero coinvolti.
- 2) I piani urbanistici attuativi obbligatori del PI sono puntualmente individuati negli elaborati grafici, con perimetrazione del relativo ambito di intervento. L'ambito di intervento definisce l'area oggetto di PUA.
- 3) I piani attuativi sono disciplinati dalla LR 11/2004 e si dividono in:
  - piani particolareggiati (art.13 L 1150/1942);
  - piani di lottizzazione (art.28 L 1150/1942);
  - piani di zona per l'edilizia economica e popolare (L 167/1962);

- piani per gli insediamenti produttivi (art.27 L 865/1971);
  - piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (art.28 L 457/1978);
  - piano ambientale (LR 40/1984);
  - programma integrato (LR 179/1992).
- 4) L'obbligatorietà dei piani attuativi è riportata negli elaborati grafici e nella specifica norma di zona. Alcuni di questi stessi strumenti possono essere possibili, ma non obbligatori, in determinate altre zone omogenee, secondo la casistica che segue:
- il piano di recupero è possibile in qualunque zona, purché anche in parte già edificata;
  - il piano per l'edilizia economica e popolare è di regola possibile nelle zone a destinazione residenziale;
  - il piano per insediamenti produttivi è possibile solo nelle zone omogenee D.

#### **Art. 61 Definizioni dei piani urbanistici attuativi**

- 1) Il **Piano Particolareggiato (PP)** è uno Strumento Urbanistico Attuativo di applicazione generale su qualunque parte del territorio comunale.  
Il Piano Particolareggiato può essere solo di iniziativa pubblica.
- 2) Il **Piano di Lottizzazione (PdL)** è uno Strumento Urbanistico Attuativo finalizzato all'intervento su aree non interessate da insediamenti preesistenti e, quindi, indicate per la prima volta dal PI come urbanizzabili.  
Il Piano di Lottizzazione può essere sia di iniziativa pubblica che privata; nel primo caso può trattarsi sia di un piano di un piano di lottizzazione su aree di proprietà pubblica, sia di un piano di lottizzazione elaborato avvalendosi di poteri sostitutivi nei confronti di privati inerti di cui all'art. 20 comma 6 LR 11/2004.
- 3) Il **Piano di Recupero (PdR)** è uno Strumento Urbanistico Attuativo finalizzato all'intervento di riqualificazione e di ristrutturazione urbanistica sul patrimonio edilizio esistente, ovvero alla sua sostituzione (parziale o totale) con edifici ed assetto microurbanistico a questi alternativi.  
Il Piano di Recupero può essere sia di iniziativa pubblica che privata.
- 4) Il **Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)** è uno Strumento Urbanistico Attuativo simile al Piano di Lottizzazione, ma è definito in modo preciso da leggi settoriali (in particolare la L 167/62 e smi) per la destinazione d'uso (implicita nel nome) e le procedure di formazione, approvazione ed attuazione.  
Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare è solo di iniziativa pubblica.
- 5) Il **Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)** è uno Strumento Urbanistico Attuativo simile al Piano di Lottizzazione, ma è definito in modo preciso da leggi settoriali (in particolare la L 865/71 e smi) per la destinazione d'uso (implicita nel nome) e le procedure di formazione, approvazione ed attuazione.  
Il Piano di Insediamenti Produttivi è solo di iniziativa pubblica.

#### **Art. 62 Procedure di approvazione dei piani urbanistici attuativi e relativi elaborati**

- 1) I piani attuativi previsti dal PI sono disciplinati dalle presenti norme e fanno riferimento ai contenuti normativi degli articoli 19 e 20 della LR 11/2004.
- 2) Gli strumenti urbanistici attuativi (PUA) possono prevedere variazioni del perimetro e della superficie dell'ambito d'intervento, individuato dal PI, nel limite massimo del 10% senza costituire variante allo stesso PI, a seguito della definizione esecutiva delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale

organizzazione delle aree, comunque nel rispetto della capacità insediativa teorica del PUA e del dimensionamento delle aree a standard secondo i minimi di legge, come previsto dal PI.

Se il PUA è di iniziativa pubblica sono ammesse variazioni di perimetro, di volume e/o di superficie coperta nel limite massimo del 15% senza costituire variante al PI, comunque garantendo la dotazione di standard secondo i minimi di legge.

- 3) Il piano urbanistico attuativo (PUA) è adottato dalla Giunta Comunale ed approvato dal Consiglio Comunale. Qualora il piano sia di iniziativa privata la Giunta Comunale, entro il termine di settantacinque giorni dal ricevimento della proposta, corredata dagli elaborati previsti, adotta il piano oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti.
- 4) Entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e mediante l'affissione di manifesti. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.
- 5) Entro settantacinque giorni dal decorso del termine di cui al punto 4, il Consiglio Comunale approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate. Il Consiglio Comunale in sede di approvazione del piano dichiara, altresì, la sussistenza delle eventuali disposizioni piano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive contenute nel piano urbanistico attuativo (PUA) al fine di consentire la realizzazione degli interventi mediante Denuncia di Inizio Attività (DIA) ai sensi dell'art.22 comma 3 lettera b) del DPR 380/2001 e smi.
- 6) I termini previsti ai punti 3, 4 e 5 sono perentori; qualora decorrano inutilmente i termini di cui ai punti 3 e 5 il piano si intende adottato o approvato e le opposizioni e osservazioni, eventualmente presentate, respinte.
- 7) Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune ed il relativo deposito, nel caso di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale, entro trenta giorni dell'avviso dell'avvenuto deposito.
- 8) Il piano entra in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nell'albo pretorio del comune.
- 9) I PUA di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale, e, comunque, almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito stesso. Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissidenti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriaione degli immobili degli aventi titolo dissidenti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'art.21 LR 11/2004.
- 10) I PUA possono essere attuati, dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi ai sensi dell'art.21 della LR 11/04.

Il comparto urbanistico è l'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituente una unità minima d'intervento.

La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto ed i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione di denuncia inizio attività, ovvero di un'unica istanza di *Permesso di Costruire*, sono stabiliti dal PI oppure da un PUA.

Il comparto può riguardare tutto o parte di un PUA oppure ricoprendere gli interventi singoli spettanti

a più soggetti in attuazione diretta del PI.

Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo, previa stipula di un'apposita convenzione.

Il consorzio è costituito dai soggetti interessati che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale, e, comunque, almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici secondo quanto stabilito all'art.35 della LR 11/04 e all'Art. 64 delle presenti NTO. Dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aenti titolo compresi nel comparto.

Il consorzio ha titolo per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissidenti per l'esecuzione degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aenti titolo, oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.

L'occupazione temporanea o l'espropriazione sono notificate ai proprietari e agli aenti titolo nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale.

Sono ammessi subcomparti o stralci funzionali di PUA solo a seguito di un Piano di Coordinamento Urbanistico complessivo dell'intero ambito da assoggettare unitamente al subcomparto all'approvazione del Consiglio Comunale. L'attuazione del subcomparto non deve pregiudicare l'attuazione organica dell'assetto urbanistico complessivo dell'area, ma favorire esclusivamente l'operatività degli interventi con tempi di esecuzione diversificati.

- 11) Per i programmi integrati può essere seguita la procedura dell'accordo di programma di cui all'art.7 LR 11/2004.
- 12) Il PUA ha efficacia per dieci anni. Non ha limite temporale l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano attuativo per la costruzione di nuovi edifici e la modifica di quelli esistenti. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.  
Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
- 13) Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del PUA è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.
- 14) L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal comune per un periodo non superiore a cinque anni.
- 15) Le varianti al piano sono adottate ed approvate con le procedure di cui al presente articolo entro il termine di efficacia del medesimo.
- 16) Il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non comporti una modifica del dimensionamento e rispetti gli standard minimi previsti dalle presenti NTO. La variante può ridefinire le destinazioni d'uso, tra quelle previste all'Art. 45 e all'Art. 52 delle presenti norme, e riorganizzare il tessuto urbanistico dell'intera zona soggetta a PUA.
- 17) Il PI individua gli ambiti dei piani attuativi che sono stati già convenzionati, per i quali valgono ancora le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi vigenti, per il periodo di validità contenuto nella

convenzione. Allo scadere di quest'ultimo vale la normativa di PI.

I riferimenti agli estremi degli *Atti di approvazione e convenzione* sono riportati nell'Art. 63.

- 18) Il PUA è formato dagli elaborati necessari, individuati tra quelli previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, in funzione degli specifici contenuti ed in particolare tra quelli identificati dalla LR11/04 e successive modificazioni ed integrazioni:
- a) estratto delle tavole del PAT e del PI, nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
  - b) cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
  - c) planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
  - d) verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
  - e) vincoli gravanti sull'area;
  - f) estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
  - g) progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione degli stralci funzionali autonomi;
  - h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
  - i) schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
  - j) relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
  - k) norme di attuazione;
  - l) prontuario per la mitigazione ambientale;
  - m) convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
  - n) capitolato e il preventivo sommario di spesa;
  - o) adeguati elaborati grafico/descrittivi per l'individuazione del credito edilizio qualora tale disposizione venisse prevista dal PUA.

Gli elaborati grafici planimetrici sono realizzati in scala 1:1000 oppure 1:500.

Gli elaborati, di cui ai punti precedenti, vanno integrati con:

- opportuna documentazione fotografica e indicazione dei punti di ripresa su planimetria;
- profili regolatori e sezioni stradali tipo, in scala 1:500 o di minore denominatore, con indicazione delle altezze degli edifici e delle destinazioni d'uso dei vari piani;
- piante, prospetti e sezioni in scala 1:200 degli edifici soggetti a conservazione, con indicazione delle caratteristiche tipologiche, storiche, architettoniche e decorative e con indicazione degli interventi cui assoggettarli;
- relazione su i principi e le finalità del PUA, con quanto necessario a descriverlo compiutamente;
- lo schema di convenzione con il Comune, in cui siano definiti l'impegno dei promotori, espresso in termini di tempo, modi e garanzie per l'attuazione del piano stesso (solo per piani attuativi di iniziativa privata).

#### **Art. 63 Piani urbanistici attuativi convenzionati vigenti**

- 1) Gli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, di seguito elencati, continuano ad applicare le definizioni stereometriche, i parametri edilizi e quelli urbanistici propri degli strumenti stessi, fatta salva la possibilità di adeguarli con apposita variante alle indicazioni contenute nelle presenti norme; resta salva la facoltà di apportare quelle varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non incidano sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.

- 2) Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata, convenzionati vigenti, sono disciplinati nelle modalità, nell'efficacia e nei contenuti dall'art.20 della LR 11/2004.
- 3) Nel caso di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione, l'edificazione può essere portata a termine con le modalità stabilite dal precedente comma 1, soltanto nel caso in cui l'urbanizzazione dell'area risulti completata; diversamente è necessaria l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo nel rispetto della nuova disciplina di zona stabilita dal PI.
- 4) Negli elaborati grafici del PI sono riportati puntualmente i Piani Urbanistici Attuativi realizzati e/o convenzionati per i quali sono ancora vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi. Essi sono elencati di seguito con riferimento agli estremi degli *Atti di approvazione e di convenzione*.

**Art. 64 Perequazione urbanistica**

- La perequazione urbanistica persegue l'equa ripartizione dei diritti edificatori, riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, e degli oneri, derivanti dalle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessati dagli interventi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.
- Il PI attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, art.6 LR 11/2004, che si traducono nella redazione e realizzazione di un PUA, eventualmente anche per comparti attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.
- Il PUA perequato:
  - definisce le aree, l'organizzazione urbanistica, quella infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo i contenuti e l'efficacia di piano di cui all'art.19 della LR 11/2004;
  - individua le aree a concentrazione edilizia e quelle di cessione a titolo gratuito (standard e viabilità pubblica) senza pregiudizio dei diritti di terzi e in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, indica la *convenienza pubblica* intesa come opere e/o immobili da cedere al Comune, senza corrispettivo in denaro, a seguito della trasformazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti assoggettati a PUA, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art.32 della LR 11/2004.
- La Giunta Comunale, con specifico atto d'indirizzo, stabilisce criteri stabili e non discriminanti per la determinazione della *convenienza pubblica*, legata al tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e alle caratteristiche dello stesso (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva ed ambientale, etc.).
- Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree, in coerenza con il PAT, dove realizzare interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, invitando proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento e scegliendo quella più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ambientale, propri del PATI, nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR 11/2004.
- La formulazione delle proposte, di cui al comma precedente, deve soddisfare gli indirizzi generali ed i criteri per gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art.6 della LR 11/2004, che il Consiglio Comunale ha approvato con DCC n.4 del 09 Febbraio 2010.

**Art. 65 Credito edilizio**

- 1) Il credito edilizio consiste nel riconoscimento di una quantità volumetrica in seguito a:
  - a demolizione di opere incongrue;
  - l'eliminazione di elementi di degrado;
  - la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;
  - la compensazione urbanistica di cui all'art.37 della LR 11/2004.Le opere e gli interventi che determinano il credito edilizio sono individuati dal PAT.
- 2) Il PI può individuare ulteriori opere ed interventi che determinano il credito edilizio, oltre a quelli già individuati dal PAT.
- 3) Il PI disciplina gli interventi di cui al punto 1) ed individua gli ambiti in cui il credito edilizio è esigibile, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere.
- 4) Il credito edilizio non è riconosciuto per le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi; sono fatti salvi i casi in cui tali opere sono state oggetto di sanatoria secondo la normativa vigente.
- 5) Il credito edilizio si concretizza ad opera del soggetto avente titolo nel rispetto delle presenti norme e della normativa vigente, del dimensionamento previsto dal PAT per ogni ATO, senza pregiudizio dei diritti di terzi.
- 6) L'esigibilità del credito edilizio deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, o l'integrazione-adeguamento di quelle esistenti, dimensionate sull'intervento nel suo complesso, secondo quanto previsto dalle presenti norme e dalla normativa vigente.
- 7) Nel caso in cui non sia possibile utilizzare il credito edilizio in un solo ambito, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal PI a tale scopo.
- 8) I criteri per la determinazione del valore da attribuire al credito edilizio sono definiti con specifico atto di indirizzo del Consiglio Comunale.
- 9) Il credito edilizio è liberamente commerciabile all'interno del territorio comunale ai sensi dell'art.36, comma 4 della LR 11/2004.
- 10) Il credito edilizio è certificato da specifico provvedimento amministrativo (DCC, DGC, determinazione del Responsabile del Procedimento).
- 11) Il credito edilizio è annotato nel RECRED a cura del Responsabile del Procedimento.
- 12) Il RECRED costituisce parte integrante del PI in riferimento all'art.17 LR 11/2004 e della LR 14/2019, art. 4 c. 8.
- 13) Il credito edilizio acquista efficacia con l'attuazione delle azioni di cui al punto 1) del presente articolo e viene iscritto nel RECRED, ad eccezione del caso in cui lo stesso credito venga utilizzato all'interno del medesimo procedimento autorizzativo.

**Art. 66 Compensazione urbanistica**

La compensazione urbanistica consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

**Art. 67 Zona territoriale omogenea di espansione edilizia C2**

Sono le parti di territorio, facenti parte della Città della Trasformazione, ancora inedificate e prive di opere di urbanizzazione primaria, che il PI destina a processi di trasformazione dove i nuovi insediamenti hanno componente prettamente residenziale.

***Destinazioni d'uso ammissibili***

Nella zona territoriale omogenea C2 sono ammessi edifici a destinazione d'uso residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo, sociale, come definite all'Art. 45 delle presenti norme. Sono ammessi anche edifici destinati ad autorimesse.

***Interventi ammessi***

Sono ammessi interventi di nuova costruzione.

***Modalità di attuazione degli interventi***

Gli interventi nella zona omogenea C2 si attuano previa elaborazione di un Piano Urbanistico Attuativo avente la forma del Piano di Lottizzazione, se di iniziativa privata, o del Piano Particolareggiato, se di iniziativa pubblica, esteso alla totalità di ciascuna area in esso inclusa e con ambito di intervento chiaramente perimetrato sugli elaborati del PI, nel rispetto degli indici urbanistici e delle norme specifiche di cui al presente articolo.

***Parametri di intervento***

I parametri di intervento di ciascuna zona C2 sono definiti qui di seguito.

La dotazione degli standard urbanistici deve soddisfare quanto previsto all'Art. 7 delle presenti norme.

<b>ZTO espansione edilizia C2</b>	
Indice di edificabilità territoriale	1 mc/mq
Numero piani	2
H max dei fabbricati	7,50 m
Superficie minima a servizi	Art. 31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00

***Prescrizioni progettuali operative***

Il PUA deve rapportarsi con il tessuto urbano circostante affinché la nuova edificazione e la sua organizzazione non alteri i rapporti con i caratteri urbanistici, tipologici e formali del contesto circostante e quindi non modifichi la percezione e la riconoscibilità dei luoghi.

A tale scopo il PUA deve:

- evidenziare l'integrazione tra il nuovo sistema insediativo e la città esistente;
- porre particolare cura ed attenzione nella distribuzione ed organizzazione planivolumetriche delle masse architettoniche;
- indicare le modalità di realizzazione degli spazi scoperti, pubblici e privati;

- indicare le modalità di realizzazione delle componenti di arredo urbano come l'illuminazione pubblica, l'organizzazione raccolta RSU, etc.;
- indicare le modalità di esecuzione dei percorsi pedonali e delle recinzioni private;
- dare indicazioni operative delle aree a verde pubblico e privato;
- progettare la nuova viabilità in rapporto alla viabilità esistente;
- conformarsi alle prescrizioni di compatibilità idraulica del PI.

**Art. 68 Zona di espansione edilizia C1 soggette a ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale C1/RU**

La Città della Trasformazione comprende anche parti della città esistente costituite da aree, che, per lo stato in cui versano, sono sottoposte a riqualificazione, riconversione e/o a miglioramento della qualità urbana e/o ambientale, determinando, una volta recuperate, rifunzionalizzate e riutilizzate, nuove opportunità di qualificazione del tessuto urbano.

Le zone di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale sono soggette a Piano di Recupero unitario di iniziativa privata.

Gli interventi previsti sono espressi e riportati qui di seguito per ciascuna zona di appartenenza.

<b>ZTO espansione edilizia C1/RU</b>	
Indice di edificabilità territoriale	1 mc/mq
Numero piani	2
H max dei fabbricati	7,5 m
Superficie minima a servizi	Art. 31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00

**C1/RU1:**

- Area situata in adiacenza dell'ambito di Centro Storico del Capoluogo caratterizzata dalla presenza di strutture utilizzate per l'attività di commercio- deposito frutta con caratteristiche tipologiche-formali in netto contrasto con il Centro Storico.
- Si prescrive l'obbligo di demolizione delle strutture esistenti e ricostruzione con destinazione residenziale e attività compatibili con la stessa, quali attività commerciali e direzionali. Tali attività compatibili devono soddisfare gli standard minimi di legge stabiliti per la specifica destinazione.
- I nuovi edifici dovranno ispirarsi a criteri di sobrietà e semplicità costruttiva, con l'utilizzo di materiali adeguati al contesto circostante del Centro Storico.

**C1/RU2:**

- Area all'interno del sistema insediativo residenziale consolidato del Capoluogo interessata da edifici residenziali e da un capannone adibito a stoccaggio prodotti agricoli non compatibile con il contesto circostante soggetta a riqualificazione urbanistica.
- Indice di edificabilità territoriale: 1,5 mc/mq
- Si prescrive l'obbligo di riqualificazione anche con eventuale demolizione dell'edificio produttivo esistente e ricostruzione con destinazione residenziale e attività compatibili alla stessa, quali attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio. Tali attività compatibili devono soddisfare gli standard minimi di legge stabiliti per la specifica destinazione.
- Gli edifici residenziali esistenti concorrono alla potenzialità edificatoria massima ammessa prevista nelle presenti norme. Gli stessi possono essere confermati oppure sono ammessi eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica che possono prevedere anche la sostituzione edilizia.
- Dovrà essere rivista la sistemazione complessiva dell'area in riferimento alle nuove destinazioni d'uso con la dotazione di adeguata viabilità interna, infrastrutture a rete e spazi da destinare a standard in riferimento alle specifiche funzioni.

**Art. 69 Zona D2 economico-produttiva di espansione**

È la parte di Città della Trasformazione ancora inedificata e priva di opere di urbanizzazione primaria, che il PI destina a processi di trasformazione dove i nuovi insediamenti hanno componente prevalentemente economico-produttiva.

***Destinazioni d'uso ammissibili***

Nella zona territoriale omogenea D2 sono ammessi edifici a destinazione d'uso produttiva, artigianale e industriale, e relativi servizi come mensa, uffici aziendali, mostre permanenti, magazzini, depositi, autorimesse, alloggi del personale di custodia o del proprietario, oltre a tutte le destinazioni d'uso previste all'Art. 52 delle presenti norme.

Le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso e sono vietati i depositi di materie maleodoranti e insalubri.

Sono ammesse attività commerciali, come regolate dalla LR 15/2004, a condizione che siano reperiti gli standard necessari come previsto all'art. 31 della LR 11/2004 e all'Art. 7 delle NTO e che gli accessi lungo la viabilità pubblica non creino conflittualità al traffico veicolare.

Sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario o al personale di custodia sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva. Tali costruzioni devono comporsi sotto il profilo formale in modo armonico con gli edifici produttivi e in aderenza agli stessi o al piano sovrastante.

***Interventi ammessi***

Sono ammessi interventi di nuova costruzione.

***Modalità di attuazione degli interventi***

Gli interventi nella zona omogenea D2 si attuano previa elaborazione di un Piano Urbanistico Attuativo avente la forma del Piano di Lottizzazione, se di iniziativa privata, o del Piano Particolareggiato, se di iniziativa pubblica, esteso alla totalità di ciascuna area in esso inclusa e con ambito di intervento chiaramente perimetrato sugli elaborati del PI, nel rispetto degli indici urbanistici e delle norme specifiche di cui al presente articolo.

***Parametri di intervento***

I parametri di intervento di ciascuna zona D2 sono definiti e riportati qui di seguito.

La dotazione degli standard urbanistici deve soddisfare quanto previsto all'Art. 7 delle presenti norme.

<b>ZTO Industriale – Artigianale di espansione D2</b>	
Indice di edificabilità territoriale	0,60 mq/mq
Rapporto di copertura	50% della superficie fondiaria
H max dei fabbricati	14 m
Superficie minima a servizi	Art.31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m10,00
Sono ammesse, nella misura massima del 20% della Superficie Fondiaria definita dal Piano Attuativo, attività ricettive-alberghiere, ristoro, sale convegni, uffici direzionali e attività di svago per la fruizione del tempo libero, purché puntualmente previste dallo Strumento Urbanistico Attuativo Obbligatorio unitario, con i seguenti indici geometrici e stereometrici:	

Indice di edificabilità fondiaria	1,50 mc/mq
Superficie coperta	35% della superficie fondiaria
Superficie minima a servizi	Art.31 LR 11/2004
H max dei fabbricati	14 m
Numero piani	3
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m5,00
Distanza minima dai fabbricati	minimo m10,00

Il Piano Urbanistico Attuativo Obbligatorio dovrà prevedere la localizzazione, oltre che il dimensionamento, degli standard necessari in rapporto al tipo di attività da insediare, onde organizzare un intervento funzionale ed organico alle specifiche funzioni previste. Per quanto riguarda le strutture ricettive-alberghiere, le stesse dovranno essere dotate inoltre di Parcheggi Privati nella misura di 1 posto macchina ogni camera.

#### D2/1:

- L'intervento dovrà adeguarsi alle prescrizioni relative ai sistemi compensativi per lo smaltimento delle acque meteoriche come da relazione geologica dello strumento urbanistico previgente.
- In merito alla Valutazione di Incidenza Ambientale rispetto al Sito di Importanza Comunitaria, si prescrive quanto segue:
  - sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.
  - nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive.

#### D2/4:

- La viabilità dell'area produttiva dovrà essere realizzata secondo lo schema direttore della viabilità obbligatorio riportato nella Tavola 1 del PI, ovvero in prosecuzione della viabilità di lottizzazione dell'area produttiva esistente e in particolare dal confine Nord dell'ambito di intervento, e che si articola quindi verso Sud, fino ad intercettare con apposita rotonda, la strada comunale nelle vicinanze del cavalcavia e dello svincolo di connessione della stessa strada comunale, con la SS434, in località Beazzane. Tale rotonda fra la strada interna di lottizzazione e la strada comunale, dovrà essere prevista nel Piano Urbanistico Attuativo e realizzata, come tutta la viabilità di lottizzazione, a cura e spese dei proprietari dell'area, dovrà essere studiata secondo i disposti del Codice della Strada e, comunque, conforme a tutte le normative vigenti in materia di sicurezza del traffico e della viabilità.
- Nessun accesso potrà avvenire all'area produttiva direttamente dalla SS434.
- Fascia di rispetto dalla Strada Statale SS434 pari a m 60.
- Le aree a standard della lottizzazione dimensionate come da art. 31 della LR 11/04, potranno essere concentrate lungo la fascia di rispetto della SS434 che ha una profondità di m 60 in analogia all'area produttiva adiacente esistente, previo parere favorevole da parte dell'Ente titolare della strada.
- L'intervento dovrà adeguarsi alle prescrizioni relative ai sistemi compensativi per lo smaltimento delle acque meteoriche come da relazione geologica dello strumento urbanistico previgente.
- In merito alla Valutazione di Incidenza Ambientale rispetto al Sito di Importanza Comunitaria, si prescrive quanto segue:
  - sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.
  - nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive.

#### Prescrizioni progettuali operative

Il PUA deve rapportarsi con il tessuto urbano circostante affinché la nuova edificazione e la sua organizzazione non alteri i rapporti con i caratteri urbanistici, tipologici e formali del contesto circostante e quindi non modifichi la percezione e la riconoscibilità dei luoghi.

Il PUA deve:

- indicare le modalità di realizzazione degli spazi scoperti, pubblici e privati;

- indicare le modalità di realizzazione delle componenti di arredo urbano come l'illuminazione pubblica,, etc.;
- indicare l'organizzazione, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
- progettare la nuova viabilità in rapporto alla viabilità esistente;
- conformarsi alle prescrizioni di compatibilità idraulica del PI.

Devono essere previste idonee schermature arboree per la creazione di valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive e/o artigianali ed i flussi di traffico che interessano le strade regionali e quelle provinciali.

#### **Art. 70 Zona produttiva industriale artigianale/agroindustriale di riqualificazione urbanistica e riordino edilizio-ambientale**

Trattasi di un'area produttiva isolata esistente lungo Via Fossa classificata in parte "Zona D1/8 – produttiva di completamento" ed in parte "Zona D3/1 – agroindustriale".

L'area è localizzata in un contesto ambientale di tipo agricolo e non fa parte di un vero e proprio polo produttivo organizzato.

L'area è assoggettata ad un Piano Urbanistico Attuativo unitario di iniziativa pubblica – Piano Particolareggiato (PP) – di riordino edilizio ed ambientale al fine di migliorare la qualità e la funzionalità degli insediamenti esistenti e mitigarne ed attenuarne gli impatti nei confronti del territorio circostante.

Il piano urbanistico di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito di intervento costituisce un piano di coordinamento o masterplan di riferimento per l'attuazione degli interventi per comparti urbanistici, a cura dei soggetti privati, in riferimento all'art.21 della LR 11/2004.

L'individuazione dei comparti urbanistici, così come riportata nella Tavola 1 del PI in scala 1:5000, è finalizzata a favorire l'operatività funzionale degli interventi con i tempi di progettazione e di attuazione diversificati, ottemperando comunque ai contenuti ed alle disposizioni del PP unitario.

Sono ammessi, in sede di PP, modeste modifiche nella delimitazione dei comparti previsti dal PI derivanti dal maggior livello di definizione degli elaborati.

Il Piano Particolareggiato (PP) deve prevedere quanto segue:

- Un "progetto del verde" con barriere vegetali e filari alberati al fine di migliorare la qualità dell'intera area e attenuare gli impatti visivo-acustici e la capacità di diffusione delle polveri inquinanti nei confronti del territorio aperto e dei nuclei abitativi sparsi, situati nelle immediate vicinanze. Il PUA deve prevedere la creazione di cortine verdi e aree verdi, secondo quanto riportato nella specifica scheda allegata alle presenti norme. La scheda allegata risulta essere un sussidio operativo che dovrà essere sviluppato in fase di PP sulla base del maggior livello di definizione degli interventi.
- In occasione di nuovi interventi previsti l'integrazione di tutte le aree a standard all'interno di tale ambito (esistenti e future), onde migliorare la connessione e la fruibilità delle stesse, anche in riferimento alla viabilità interna e agli accessi dalla SP45DIR.

La dotazione di standard necessari deve soddisfare quanto previsto all'art.31 LR 11/04.

Le eventuali e ulteriori aree a parcheggio devono essere realizzate con pavimentazioni filtranti ed assorbenti, quale ad esempio il prato armato.

- Se necessario il potenziamento delle reti infrastrutturale esistenti.
- La limitazione degli accessi carrabili diretti sulla viabilità provinciale SP45DIR – Via Fossa con particolare attenzione e cura nella organizzazione e sistemazione degli stessi, al fine di attenuare e mitigare la

conflittualità di traffico veicolare, anche con la realizzazione di opportuna segnaletica e arretramento, eventualmente di uno solo, degli accessi carrabili.

Si rimanda all'Art. 62 delle presenti norme per le procedure dei PUA e relativi elaborati.

Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.3 comma 1 del DPR 380/2001, ivi compresa la sostituzione edilizia anche con modifica delle sagome e traslazioni di volumi, per una idonea sistemazione urbanistico-edilizia complessiva dell'area.

All'interno della *Zona D1/11 produttiva di completamento* è presente un manufatto e strutture annesse destinato un tempo a fornace per la lavorazione e la cottura dei laterizi e che attualmente versa in uno stato di grave degrado. Previa indagine critica è ammessa anche la sostituzione edilizia di tali fabbricati con l'eventuale conservazione di una parte dei soli elementi significativi. Gli interventi sugli stessi fabbricati possono essere attuati anche nelle more di approvazione del Piano Particolareggiato con intervento edilizio diretto.

Gli impianti speciali, quali ad esempio silos, e/o altre attrezzature dovranno essere opportunamente schermati da piantumazioni arboree.

Eventuali aree esterne per lo stoccaggio dei materiali dovranno essere opportunamente pavimentate.

Per tutti i nuovi interventi dovranno essere previste idonee misure compensative di mitigazione ai fini dell'invarianza idraulica di cui alla DGR 2948/2009 e in ottemperanza, altresì, alle indicazioni e prescrizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI.

Tutte le attività all'interno dell'area dovranno operare secondo le leggi nazionali e regionali vigenti in materia di abbattimento delle fonti inquinanti di aria, acqua e suolo.

Per tutti gli interventi deve essere dimostrato il modo di allontanamento dei residui solidi, liquidi; dovranno essere preventivamente approvati dalle autorità competenti i sistemi di depurazione o di smaltimento proposti, per evitare qualsiasi fenomeno di inquinamento, in riferimento alle normative vigenti in materia. Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari per ridurre gli impatti delle diverse attività nei confronti del territorio circostante, tra cui apposite zone di sosta e lavaggio dei mezzi pesanti in prossimità degli accessi sulla viabilità pubblica.

Inoltre dovrà essere prevista la costante irrorazione con acqua del materiale stoccati esternamente e soprattutto anche nell'attività di carico e scarico dello stesso materiale con relativo smaltimento delle acque di dilavamento secondo la normativa vigente.

#### **Destinazioni d'uso ammissibili:**

*Zona D1/11 produttiva di completamento:* sono ammessi strutture edilizie e impianti a destinazione d'uso produttiva, artigianale e industriale, e relativi servizi, mensa, uffici aziendali, mostre permanenti, magazzini, depositi, autorimesse, alloggio del personale di custodia o del proprietario e quanto altro previsto all'Art. 52. Per tale alloggio sono ammesse costruzioni per un volume massimo di 500 mc per unità produttiva da comporsi sotto il profilo formale in modo armonico con gli edifici produttivi e in aderenza agli stessi o al piano sovrastante.

*Zona D3/1 agro-industriale:* sono ammessi solo strutture edilizie ed impianti speciali a servizio dell'agricoltura, destinati alla conservazione, trasformazione ed alla commercializzazione dei prodotti agricoli o a servizio dell'agricoltura. Sono ammessi, inoltre, uffici, purché necessari e compatibili con l'attività produttiva agroindustriale, e alloggio per il personale di custodia o del proprietario. Per tale alloggio sono ammesse costruzioni per un volume massimo di 500 mc per unità produttiva da comporsi sotto il profilo formale in modo armonico con gli edifici produttivi e in aderenza agli stessi o al piano sovrastante.

**Parametri d'intervento:**

Rapporto di copertura	50% della superficie fondiaria
Altezza massima edifici	10 m
Altezza massima impianti speciali (silos, etc.)	12 m
Superficie minima a servizi	Art. 31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	5 m
Distanza minima tra fabbricati	10 m

**VIENE ALLEGATA A MARGINE DELLE PRESENTI NORME LA SCHEDA DEL VERDE PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

**Art. 71 Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione**

Alle zone definite di nuova "trasformazione" del territorio rurale,(ossia le aree che determinano un nuovo consumo di SAU) si applica la prescrizione della Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti, contenuta nel Commissione Regionale VAS del 03.08.2010 n.57, che, al punto 2.1 cita: "...fare in modo che norme di indirizzo del PAT per l'attuazione del Piano degli Interventi garantiscano la contestualità degli interventi previsti dal PAT stesso in ambito urbano di carattere compensativo in ambito rurale".

In attuazione a tale prescrizione si dovranno adottare idonee misure di mitigazione/compensazione visiva/acustica e atmosferico secondo la metodologia di compensazione della CO<sub>2</sub> (la CO<sub>2</sub> prodotta dovrà dunque essere compensata da un idoneo polmone verde; considerando infatti che, secondo il metodo ARPA, un albero di medie dimensioni assorbe 12 kg CO<sub>2</sub> e dunque un ettaro di bosco assorbe 51 tonnellate annue di CO<sub>2</sub>)

Tale metodologia prevede di compensare in parte la CO<sub>2</sub> emessa nella fase di gestione dell'insediamento con un'idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari...) da realizzarsi con barriere vegetali e/o artificiali nelle zone a maggiore esposizione al rumore a seguito della valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria nella localizzazione di nuovi insediamenti.

Nel caso non fosse possibile attuare tale forma di compensazione in loco dovrà essere realizzata in altre aree comunali con preferenza all'interno della medesima ATO e nelle aree facenti parte della "rete ecologia". Il "progetto del verde", a firma di un tecnico specializzato in campo ambientale, deve prevedere una analitica descrizione delle essenze arboree interessate, essenze che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato (render) e dovrà essere effettuato il calcolo della CO<sub>2</sub> assimilata. Si potrà adottare uno o più criteri fra i seguenti al fine di determinare la biomassa da impiantare. Sarà compito del responsabile U.T.C., che valuterà anche la possibilità di ottenere parere da parte di un professionista abilitato specializzato in materia, la valutazione della congruità delle scelte proposte:

- *l'indice di Riequilibrio Ecologico* nella misura di 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone. Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da

<sup>1</sup> Ad esemplificazione un auto di media cilindrata 1600 diesel produce 5 tonnellate anno 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.

alberature, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;

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

## **TITOLO VI – SISTEMA DELLA MOBILITÀ'**

### **Art. 72 Il Sistema della mobilità**

Il Sistema della mobilità è l'insieme delle infrastrutture necessarie alla circolazione di persone e cose nella Città Consolidata e nel restante territorio aperto, assieme alle dinamiche generate dall'interazione con i Sistemi Insediativo ed Ambientale con cui tenta di integrarsi.

Il Sistema della mobilità si pone gli obiettivi di rendere gli spostamenti più efficienti e sostenibili, di ridurre le occasioni di incidentalità, promuovendo anche comportamenti più sicuri in una realtà fortemente antropizzata e caratterizzata da una forte capacità attrattiva, in cui la comunità richiede sempre più pressantemente una maggiore qualità di vita.

Tali obiettivi sono perseguiti attuando strategie sul territorio che perseguono:

- il miglioramento delle relazioni territoriali generate dalla mobilità extraurbana lungo le direttive viabilistiche di collegamento con i comuni limitrofi;
- la riqualificazione dei tratti viari caratterizzati dalla presenza di duplice traffico, urbano e di attraversamento (SP19 Ronchesana, SP2 Legnaghese);
- il miglioramento della sicurezza stradale e della funzionalità della rete viabilistica con opere pubbliche e la riqualificazione e l'ampliamento della viabilità esistente;
- il miglioramento delle infrastrutture viabilistiche con la realizzazione di strade, rotaie, piste ciclabili e percorsi pedonali;
- il miglioramento della sosta;
- il miglioramento dell'accessibilità ai centri urbani, costituiti dalle frazioni della città, ed ai principali generatori di traffico, rappresentati dalle realtà economico-produttive e dai servizi di interesse locale;
- il miglioramento della conflittualità esistente nei punti in cui convergono la viabilità territoriale e quella a scala comunale/urbana (svincolo della SS434);
- miglioramento e potenziamento delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali, in sede protetta, per collegare le diverse parti della Città Consolidata in maniera sicura.

### **Art. 73 Infrastrutture viabilistiche a valenza territoriale**

All'interno del territorio comunale di Roverchiara insiste il tracciato della SS434 Transpolesana, di valenza territoriale che collega Verona con Rovigo. Tale tracciato ha determinato lo sviluppo del settore produttivo nell'ultimo decennio vista la posizione particolarmente favorevole del Comune di Roverchiara rispetto al sistema della viabilità alla scala territoriale. Infatti la SS434 collega in strettissima relazione l'area metropolitana veronese a Nord con i suoi avanzati servizi tra i quali il Centro Intermodale del Quadrante Europa e l'Aeroporto Catullo e con il significativo distretto produttivo legnaghese a Sud. Oltre alla SS434 vi sono altre viabilità territoriali e precisamente: la SP44 Legnaghese che collega i Comuni di Oppeano e Isola Rizza con Legnago passando per Roverchiara e la SP44 con direttrice Est-Ovest che collega Roverchiara rispettivamente con Bonavigo e Bovolone.

In coerenza con il PAT, il PI recepisce la pianificazione sovraordinata, individuando queste infrastrutture viabilistiche.

Per quanto di propria competenza, il PI demanda a specifici *Piani di settore* (PUT, piani della mobilità, progetti di opere pubbliche etc.) l'analisi dello stato in essere, lo studio e lo sviluppo di azioni per mitigare gli impatti di queste strutture sul territorio circostante e per ridurre gli effetti dovuti all'inquinamento dell'aria, a quello acustico e di altro genere, che tengano conto anche dei criteri di cui all'Art. 77 delle

presenti norme.

Gli interventi riguardanti la viabilità di connessione territoriale devono:

- considerare i problemi di inquinamento acustico e da polveri che possono interessare gli insediamenti esistenti e quelli di programmazione, valutando tra le soluzioni possibili quelle che offrono azioni sui criteri di gestione del traffico, l'organizzazione della distribuzione e della tipologia degli edifici, l'adozione di soluzioni idonee ad ottenere effetti di diffrazione ed assorbenti come ad esempio schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza;
- organizzare eventuali nuovi insediamenti, contigui alla viabilità, in coerenza con il ruolo funzionale e gerarchico assegnato alla stessa, in particolare regolando il numero degli accessi diretti in modo da garantire la sicurezza del flusso veicolare e contenere possibili effetti di intralcio alla circolazione;
- organizzare i tratti di tangenza agli insediamenti esistenti, laddove la strada svolge il duplice ruolo legato al traffico di passaggio e a quello di viabilità di servizio locale, in modo da garantire, per quanto possibile, le condizioni di sicurezza ai mezzi ed ai pedoni, ponendo particolare riguardo agli accessi ed alle intersezioni.

In riferimento alla viabilità di valenza territoriale e a quelle ad essa connesse di nuova programmazione, il progetto, dovrà tenere conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, edificato o meno, sulla base dei seguenti criteri:

- a) Vanno considerati i problemi di inquinamento rispetto agli insediamenti esistenti e previsti, agendo sui criteri di gestione del traffico, organizzando la distribuzione e la tipologia degli edifici, adottando soluzioni particolari per ottenere diffrazione ed effetti assorbenti anche mediante schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza.
- b) I manufatti devono essere modellati sull'andamento dei terreni riducendo per quanto possibile i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi;
- c) Al fine di controllare i rapporti con l'ambiente circostante, i progetti riguarderanno anche le aree limitrofe, per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc.
- d) Si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione.
- e) I tracciati vanno progettati in modo da evitare o ridurre al minimo la necessità di barriere antirumore o, qualora necessarie, in modo da consentire, ove possibile, la realizzazione di barriere formate da rilevati di terra coperti da vegetazione o di barriere vegetali.
- f) Deve essere predisposto un elaborato di riqualificazione/riprogettazione della viabilità, con particolare attenzione alla sistemazione delle carreggiate e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza per i pedoni e le diverse categorie di mezzi in transito.

#### **Art. 74 Mitigazione dell'impatto acustico e della capacità di diffusione delle polveri inquinanti (SS 434)**

Il PI persegue l'obiettivo della tutela della salute umana rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico, attraverso il Piano di Classificazione Acustica.

Il PI demanda a specifici *Piani di settore* (PUT, piani della mobilità, progetti di opere pubbliche etc.) che dovranno prevedere ed attivare le seguenti misure:

- eventuali modifiche alla viabilità o ai flussi di traffico atte a ridurre od eliminare la pressione e concentrazione degli inquinanti dalle zone maggiormente esposte;
- prevedere un aumento del potenziale biotico attraverso incentivazione delle superfici verdi in particolare quelle arboree; negli interventi di nuova edificazione andranno previste dotazioni minime di alberature, prevedendo forme di compensazioni in caso non risultino possibili impianti di nuovi alberi;
- prevedere, se necessari, degli interventi di mitigazione a mezzo di barriere vegetali e/o artificiali nelle zone a maggiore esposizione al rumore;
- prevedere una valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria nella localizzazione di nuovi insediamenti al fine di garantire la coerenza con le previsioni attuate in sede di proposta di Rapporto Ambientale.

I Piani di settore dovranno:

- promuovere ed incentivare la predisposizione di appositi dispositivi finalizzati a mitigare l'impatto acustico e da polveri legato all'infrastruttura stradale SS434, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti e agli ambiti di interesse del paesaggio agricolo (ad esempio con la messa in opera di fasce tampone boscate di adeguata lunghezza e profondità, correttamente strutturate per un'efficace azione di filtro);
- valutare, rispetto al raggiungimento degli obiettivi descritti, la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti;
- individuare, tramite specifico studio faunistico, la corretta localizzazione di by-pass faunistici e stabilisce le priorità di intervento.

### **Art. 75 Viabilità urbana**

Il PI promuove la riqualificazione, la razionalizzazione della viabilità urbana esistente, assieme al suo potenziamento con nuove azioni sul territorio, indicate nella tavola di piano come schemi direttori, aventi valenza indicativa, rappresentativa di un tracciato che sarà individuato e determinato in sede di progetto. Per la viabilità urbana esistente il PI indica i criteri che *piani di settore* (PUT, piani della mobilità, progetti di opere pubbliche) e progetti puntuali della pubblica amministrazione e dei privati dovranno sviluppare in opportune azioni per:

- separare e regolare i flussi di traffico a scala urbana, comunale e sovracomunale;
- migliorare i collegamenti con le diverse realtà locali della Città Consolidata residenziale ed economico-produttiva per elevare la qualità della vita e per offrire maggiori opportunità al sistema economico locale legate a fattori di localizzazione ottimali;
- migliorare l'accessibilità ai principali generatori di traffico, costituiti dalle realtà economico-produttive e dai servizi di interesse locale;
- individuare e realizzare le connessioni necessarie a ricostituire il legame tra gli insediamenti, interrotto dalle barriere di natura diversa;
- riqualificare, migliorare e potenziare il sistema della sosta;
- interventi di arredo urbano sulla pavimentazione stradale, differenziazione materiali attraversamenti pedonali, adeguamento illuminazione pubblica, etc.

## **Art. 76 Criteri per gli interventi volti a razionalizzare e migliorare la circolazione urbana**

Il PI demanda a specifici *Piani di settore* (PUT, piani della mobilità, progetti di opere pubbliche etc.) l'individuazione e lo sviluppo di azioni di riqualificazione, razionalizzazione e miglioramento della viabilità secondo i criteri, esposti nel presente articolo, che valgono anche per una corretta progettazione di nuova viabilità.

- Tutti gli elementi, costituenti il sistema viario, vanno progettati o riqualificati in modo che le funzioni a loro attribuite siano tali inequivocabilmente e, al contempo, che gli stessi siano chiari e leggibili univocamente ai fruitori sia per il tema della circolazione cui si riferiscono, sia per il disegno della strada, sia per l'arredo e per i materiali impiegati.
- Si devono garantire condizioni di funzionalità, di facilità di orientamento e di sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata della segnaletica, dell'eventuale semaforizzazione, dell'illuminazione, della sistemazione delle aree a servizio e quant'altro previsto dal progetto.
- Le intersezioni stradali ed i sistemi di accesso, soprattutto ai servizi ed alle attività produttive/commerciali, vanno dislocati, progettati ed attrezzati con segnaletica, illuminazione, sistemazione della sede stradale e delle aree limitrofe col fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi.
- Le soste ed i parcheggi si devono realizzare sulla base di un *piano dei parcheggi* che sia attento ai problemi di accessibilità e di scambio intermodale con la rete dei servizi di trasporto pubblico.
- Si deve valutare la necessità della viabilità pedonale, ciclabile ed anche rurale all'interno della viabilità di distribuzione urbana, organizzando appropriate corsie protette di circolazione.

Per gli interventi legati alla viabilità urbana esistente e di progetto è possibile valutare l'opportunità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti ai sensi, rispettivamente, degli Art. 64, Art. 65 e Art. 66 delle presenti norme.

## **Art. 77 Norme specifiche per interventi di ambientazione stradale delle infrastrutture viarie nuove ed esistenti**

La ridefinizione del paesaggio circostante la nuova viabilità e/o la riqualificazione della viabilità esistente devono compiersi con criteri di progettazione paesaggistica, utilizzando preferibilmente tecniche di ingegneria naturalistica ed ambientale.

Gli interventi di ambientazione sono necessari per attenuare gli effetti dovuti all'impatto ambientale e all'inquinamento acustico delle infrastrutture e per mitigare quelli connessi al traffico veicolare.

I criteri, da adottare per la realizzazione di questi interventi, devono perseguire:

- a) il mantenimento, ove possibile, delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- b) la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive;
- c) se necessario, la realizzazione di dune alberate;
- d) se necessario, l'installazione di barriere antirumore artificiali, formate, ove possibile, da rilevati di terra coperti da vegetazione oppure con barriere vegetali o in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- e) la sistemazione delle aree residuali, che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di zona,

mediante recupero ambientale;

- f) la realizzazione di adeguati varchi al fine di rendere le infrastrutture viarie adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

Si veda anche quanto illustrato nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*, allegato *Interventi sulle alberature stradali e Viabilità urbana*.

#### **Art. 78 Rete pedonale e ciclabile**

La rete di piste ciclabili e pedonali, esistenti e di nuova realizzazione che collegano le parti della Città Consolidata ed il restante territorio con la finalità di integrare la rete viaria autoveicolare, deve soddisfare requisiti di sicurezza, autonomia, qualità del vivere e dell'abitare, eliminazione delle barriere architettoniche.

Le piste ciclabili e pedonali devono costituire una rete continua che collega i centri urbani tra loro e con i luoghi di più rilevante interesse storico ed ambientale del territorio.

Il PI demanda la progettazione e la realizzazione di piste ciclabili e pedonali a specifici *piani di settore* (PUT, piani della mobilità, progetti di opere pubbliche, etc.), che devono attenersi alle seguenti direttive:

- le nuove piste ciclabili all'interno della Città Consolidata potranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana, di cui all'Art. 75, e nelle aree destinate a servizi, di cui all'Art. 58;
- le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità potranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto in modo compatibile agli interventi di ambientazione, di cui all'Art. 77 delle presenti norme;
- le piste ciclabili e gli spazi pedonali devono essere possibilmente alberati, non presentare barriere architettoniche, garantire una conveniente illuminazione;
- i progetti devono garantire sicurezza e fluidità al traffico veicolare nelle intersezioni interessate dagli itinerari ciclabili e pedonali;
- gli itinerari possono essere integrati con attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione ed il noleggio di biciclette, il riparo ed il ristoro degli utenti, lo scambio con altri mezzi di trasporto.

#### **Art. 79 Impianti ed attrezzature per la mobilità: impianti di distribuzione carburanti**

Gli impianti per la distribuzione di carburante ed i relativi servizi accessori devono rispettare quanto previsto nel *Regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio di impianti di distribuzione dei carburanti* in vigore e successive norme.

**TITOLO VII – LINEE GUIDA PER L’EDILIZIA ECOSOSTENIBILE, RISPARMIO DELLA RISORSA IDRICA E PIAZZOLE RSU****Art. 80 Edilizia ecosostenibile**

L’Amministrazione Comunale promuove ed incentiva la sostenibilità energetico-ambientale per la realizzazione di opere pubbliche e private al fine di tutelare la salute pubblica e la qualità della vita.

Gli interventi di edilizia ecosostenibile poggiano su principi di compatibilità con l’ambiente e di miglioramento della qualità della vita, soddisfacendo i requisiti (art.2 comma 1 della LR 4/2007) che:

- a) favoriscono il risparmio energetico, l’utilizzo di fonti rinnovabili ed il riutilizzo delle acque piovane;
- b) garantiscono il benessere, la salute e l’igiene dei fruitori;
- c) si avvalgono di materiali da costruzione, di componenti per l’edilizia, di impianti, di elementi di finitura, di arredi fissi selezionati tra quelli che non determinano lo sviluppo di gas tossici, emissioni di particelle, radiazioni o gas pericolosi, inquinamento dell’acqua o del suolo;
- d) privilegiano l’impiego di materiali e manufatti recuperabili e riutilizzabili anche al termine del ciclo di vita dell’edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico;
- e) conservano, qualora si tratti di interventi di ristrutturazione, i caratteri tipo morfologici di interesse storico.

A tali requisiti si ispirano le *linee guida in materia di edilizia sostenibile ai sensi dell’art.2, comma 2, della LR 9.3.2007 n.4* e successive integrazioni con DGR 2499/2009, che costituiscono le direttive di tipo prestazionale necessarie e funzionali al riconoscimento della sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, ai sensi della LR 4/2007, e della certificazione energetica degli immobili, ai sensi dell’art. 6, comma 1 bis, lettera c) del DLgs 192/2005.

Al fine di dare concreta attuazione ad una edilizia ecosostenibile l’Amministrazione Comunale prevede forme di incentivazione per interventi di efficienza energetica, impiego di fonti energetiche rinnovabili, utilizzo di materiali ecocompatibili soddisfacenti le *linee guida in materia di edilizia sostenibile ai sensi dell’art.2, comma 2, della LR 9.3.2007 n.4* e successive integrazioni con DGR 2499/2009.

Gli incentivi possono consistere in:

- 1) Coefficienti di riduzione da applicare agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per interventi di nuova costruzione o ristrutturazione dell’intera unità immobiliare, come definita dall’art.3, comma 1 lettera d) del DPR 380/2001;
- 2) Bonus volumetrici eccedenti i volumi legittimamente riconosciuti, nel rispetto di quanto previsto dal PAT nel dimensionamento di ciascun ATO.

I criteri per la determinazione degli incentivi sono definiti con specifico atto di indirizzo del Consiglio Comunale e saranno riportati su apposito successivo regolamento energetico.

**Le norme e/o gli strumenti di pianificazione richiamati come riferimenti nel presente titolo, in caso di loro variazione e/o sostituzione, rinviano automaticamente al nuovo testo vigente, senza alcun procedimento di variante.**

Nel caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione delle previsioni di piano, si applicano i soli contenuti funzionali all’attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

**Art. 81 Requisiti energetici per l'edilizia ecosostenibile<sup>2</sup>****1) Prestazioni dell'involucro:****a. Orientamento dell'edificio**

Per le nuove lottizzazioni e gli edifici di nuova costruzione è conveniente l'orientamento dell'asse longitudinale principale lungo la direttice est-ovest, in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale. Le distanze tra edifici contigui, all'interno dello stesso lotto, devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 Dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

**b. Materiali ecosostenibili**

È consigliato l'impiego di materiali ecosostenibili nell'edilizia, che rispondano all'esigenza di risparmio energetico, di minor inquinamento ed impatto ambientale e che garantiscano condizioni di vita e di lavoro più sane.

- c. *Protezione dal sole DLgs 192/05 Allegato I comma 9*
- d. *Inerzia termica DLgs 192/05 Allegato I commi 8 e 9*
- e. *Isolamento termico DLgs 192/05 Allegato C e I*
- f. *Indice di prestazione energetica di un edificio DLgs 192/05*

**2) Efficienza energetica degli impianti:**

- a. *Ventilazione meccanica DLgs 192/05 Allegato I comma 9*
- b. *Impianti centralizzati di produzione di calore DLgs 192/05 Allegato I comma 14*
- c. *Sistemi di produzione ad alto rendimento DLgs 192/05 Allegato I commi 1, 2, 3 e 4, Allegato F*
- d. *Contabilizzazione energetica L 10/91 art.26*
- e. *Regolazione locale temperatura dell'aria DLgs 192/05 Allegato I comma 9*
- f. *Sistemi a bassa temperatura*

È consigliato l'impiego di soluzioni avanzate per l'ottimizzazione della propagazione del calore (o raffrescamento) per irraggiamento, come pannelli radianti integrati nel pavimento, nel soffitto e nelle pareti, per mantenere la temperatura dell'aria in condizioni di comfort, con il minimo impiego di risorse energetiche, senza eccessive variazioni da ambiente ad ambiente e nell'arco della giornata, evitando movimento di polveri.

**g. Efficienza illuminazione artificiale**

È raccomandato l'uso di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi energetici per l'illuminazione negli edifici pubblici, del terziario, degli edifici residenziali per le sole parti pubbliche.

**3) Fonti energetiche rinnovabili:**

- a. *Produzione energetica DPR 380/2001 art.4*
- b. *Impianti solari termici DLgs 192/05 Allegato I comma 13*
- c. *Solare fotovoltaico L 244/2007 art.1, comma 289*
- d. *Sistemi solari passivi a guadagno diretto ed indiretto*
- e. *Impianti e biomasse DLgs 192/05 Allegato I comma 13*

**Art. 82 Valutazione energetica nei piani attuativi**

La documentazione tecnica necessaria a produrre un PUA, di cui all'Art. 62 delle presenti norme, dovrà essere integrata con:

<sup>2</sup> Il riferimento al DLgs 195/2005 sottintende anche le successive modifiche ed integrazioni ed i successivi decreti attuativi.

- l'analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico, viabilità, aspetti storico-tipologici;
- la relazione di fattibilità sull'impiego di fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
- le prescrizioni sulla progettazione dell'involucro edilizio, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento;
- le norme tecniche di PUA dovranno rapportarsi e riportare i contenuti di cui ai punti precedenti;
- i planivolumetrici dovranno attenersi ai principi di ombreggiamento ed insolazione di cui al precedente articolo.

**Art. 83 Requisiti energetici degli edifici pubblici**

Gli edifici pubblici o ad uso pubblico di nuova costruzione o ristrutturazione devono soddisfare requisiti energetici di edilizia ecosostenibile ed ulteriori disposizioni di cui al DPR 59/2009.

**Art. 84 Risparmio risorsa idrica**

- 1) La gestione sostenibile della risorsa idrica comporta evidenti vantaggi poiché il ciclo naturale dell'acqua può essere mantenuto quasi inalterato oppure essere ristabilito e la qualità di vita nelle zone urbanizzate può essere positivamente influenzata.
- 2) La gestione sostenibile comprende un insieme di possibili interventi dalla cui combinazione possono emergere - in dipendenza dalle rispettive esigenze e dalle condizioni locali - scenari particolari di gestione.
- 3) Per consentire il risparmio della risorsa idrica sono previsti:
  - a) la riduzione del consumo di acqua potabile;
  - b) il recupero per uso compatibile delle acque meteoriche.

**Art. 85 Riduzione del consumo di acqua potabile**

- 1) Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
- 2) Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.
- 3) Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si dovranno adottare dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti. Inoltre si dovrà privilegiare l'uso di "flussi aerati"/riduttori di flusso per rubinetti e docce, fisse o direzionali.
- 4) Il provvedimento riguarda i servizi igienici di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
- 5) Le cassette di scarico installate dovranno essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

**Art. 86 Utilizzo acque meteoriche**

- 1) Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile, si dovrà prevedere nelle aree residenziali il riutilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
- 2) Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si dovrà prevedere nelle aree produttive commerciali il riutilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, quali acque di processo o per usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
- 3) Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
- 4) Gli edifici di nuova costruzione e gli edifici interessati a interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione in cui è previsto il rifacimento dell'impianto idraulico, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 300 metri quadrati, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri:
  - consumo annuo totale di acqua per irrigazione;
  - volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso e dall'efficienza del filtro.
- 5) Il fabbisogno idrico dovrà essere calcolato in funzione del numero di abitanti, del tipo di apparecchi irrigui utilizzati e di irrigazione prescelta. Verificato che il fabbisogno idrico sia inferiore alla quantità di acqua piovana che può essere raccolta, il calcolo della capienza minima della vasca dovrà essere effettuato tenendo conto del periodo secco medio (numero di giorni consecutivi durante i quali si ha assenza di precipitazioni).

Volume minimo vasca = fabbisogno annuo x numero giorni periodo secco / 365.

- 6) La cisterna dovrà essere dotata di un sistema di filtrazione per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla rete meteoriche per gli scarichi negli invasi di laminazione, per smaltire l'eventuale acqua in eccesso, e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
- 7) L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

**Art. 87 Piazzole per rifiuti solidi urbani (RSU) e per la raccolta differenziata**

Qualsiasi nuova lottizzazione residenziale, commerciale, artigianale-industriale o qualsiasi strumento attuativo previsto dal PI dovrà prevedere delle piazzole riservate ai RSU (rifiuti solidi urbani) ed alle raccolte differenziate previste dalla Legge.

Le piazzole concorrono alla determinazione degli standard relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Il conferimento e la raccolta dei rifiuti solidi urbani dovrà essere garantita attraverso la realizzazione di:

**PIAZZOLE PER RSU E RSDU**

Le piazzole dovranno:

- essere ricavate in fregio alle sedi stradali in zone che permettano il movimento e le manovre di automezzi pesanti;
- rispettare il nuovo codice della strada (adeguata distanza dagli incroci, non costituire ostacolo alla circolazione, ecc.);
- essere interne, di norma, almeno m 1,50 dalla pavimentazione stradale;
- essere ubicate presso ciascuna area residenziale, produttiva, commerciale e di servizi;
- ottemperare alle prescrizioni della Legge 13/89 sulla eliminazione delle barriere architettoniche;
- avere, in prossimità, una caditoia sifonata collegata alla fognatura delle acque nere;
- essere pavimentate e ben delimitate.

**PIAZZOLE PER RSAU (rifiuti speciali assimilabili agli urbani)**

Le piazze dovranno:

- essere previste all'interno di ciascuna attività industriale, artigianale, agricola, commerciale e di servizi;
- essere ben pavimentate e delimitate, ricavate in aree che permettano il movimento e le manovre di automezzi pesanti;
- avere una superficie minima sufficiente al conferimento degli RSAU dell'attività che è ospitata.

**PIAZZOLE PER RD (raccolta differenziata)**

Le piazze dovranno:

- essere previste nelle zone residenziali, centri urbani e centri di attività commerciale e dovranno:
  - essere ricavate da fregio alle sedi stradali in zone che permettano il movimento e le manovre di automezzi pesanti;
  - rispettare il nuovo codice della strada (adeguata distanza dagli incroci, non costituire ostacolo alla circolazione, ecc.);
  - essere interne, di norma, almeno m 1,50 dalla pavimentazione stradale;
  - avere, in prossimità, una caditoia sifonata collegata alla fognatura delle acque nere;
- dovranno avere un'area pavimentata e ben delimitata;
- Il loro usuale spazio di ubicazione, sia su spazi pubblici o di uso pubblico che privati, dovrà essere perimetrato su 3 lati con formazione di quinta arborea e/o arbustiva di adeguate dimensioni.

## TITOLO VIII – DISPOSIZIONI PER L’EDIFICABILITÀ

### Art. 88 Applicazione delle definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali

Considerato che:

- ai sensi di quanto previsto dalla DGRV 669/2018, dall'art. 48 ter della LR 11/2004 e s.m.i. e dalle indicazioni date dall'assessore al Territorio, Cultura e Sicurezza della Regione Veneto con nota inviata a tutti i Comuni veneti di prot. 109636 del 21.03.2018, ove in particolare si specifica che **le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali** (art. 2, comma 1 dell'Intesa di adozione del REC del 20.10.2016 in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali – art. 4, comma 1 – sexies del DPR 380/2001):
  - esplicano il loro effetto giuridico conformativo solo dal momento dell'approvazione e dell'efficacia della variante al vigente strumento urbanistico di adeguamento al REC e in particolare alle "Definizioni Uniformi", quelle con il "SI", di cui all'Allegato B della DGRV 668/2018, allegate a sua volta al R.E.C. di Roverchiara approvato in relativo Allegato A;
  - non possono incidere sugli strumenti urbanistici né generali né attuativi (e pertanto P.R.G./P.I. e P.U.A.) che siano stati approvati anteriormente all'adeguamento del Regolamenti Edilizio al RET;
  - il nuovo REC di Roverchiara, redatto ai sensi dell'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del DPR 6.07.2001, n. 380 e s.m.i., nonché della DGRV n.1896/2017 e della DGRV 669/2018, è stato approvato con D.C.C. n. 29 del 22.10.2020;
  - la Variante n. 7 di PI si adegua al nuovo R.E.C. di cui al punto precedente;
- il principio suesposto è stato recepito nella Parte prima - Allegato A e all'art. 108 del nuovo REC di Roverchiara;

si norma che:

- a)** in tutte le zone e interventi in genere previsti dal PI fino alla Variante n. **5 compresa**, continuano ad applicarsi le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali normate dalle NT di PI fino alla Variante n. **5** e riportate all'art. 89 che segue;
- b)** per tutti i nuovi interventi previsti dalla Variante n. **6** di PI compresa in poi, diversi da quelli di cui al punto sopra, si applicano le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, quelle con il "Si" – Allegato A del nuovo REC di Roverchiara e riportate, per comodità di lettura, all'art. 90 che segue.

In caso di:

- c)** decadenza delle zone di espansione ai sensi dell'art. 18, comma 7, LR 11/2004 e s.m.i., ma oggetto di proroga quinquennale ai sensi dell'art. 18, comma 7bis della LR 11/2004 e s.m.i., continuano per esse ad applicarsi le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali normate dalle NT di PI fino alla Variante n. **5 compresa** e riportate all'art. 89 che segue;
- d)** decadenza o non riconferma delle zone e/o interventi in genere, e in caso di loro "ripristino" nel PI (diverso dal punto sopra), per l'attuazione degli stessi si applicheranno le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, quelle con il "Si" di cui all'Allegato A del REC di Roverchiara e riportate all'art. 90 che segue.

**Art. 89 Definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali applicabili agli interventi fino alla Variante 5 di PI compresa**

Si riportano qui di seguito le definizioni degli indici urbanistici ed edilizi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali del PI fino alla Var. 5 di PI compresa, applicabili esclusivamente per gli interventi di PI cui alle lett. **a) e c)** del precedente **art. 88**.

Per definizioni non specificatamente disciplinate, si rimanda alle definizioni di cui all'allegato A del REC.

**Altezza massima del fabbricato**

- 1) È la misura in verticale tra il piano della sede stradale (piano di riferimento), su cui il fabbricato prospetta, e la linea orizzontale data dall'intersezione del piano di facciata con l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.
- 2) Nel caso in cui la copertura è piana, l'altezza massima del fabbricato è misurata all'intradosso del solaio di copertura.
- 3) Nel caso in cui il piano della sede stradale (piano di riferimento) non sia orizzontale, l'altezza massima del fabbricato è misurata sulla verticale mediana del piano di facciata, secondo il criterio di cui ai punti 1) o 2).
- 4) Nel caso in cui esista una differenza di quota tra il piano della sede stradale ed il piano di posa del fabbricato, il piano di riferimento per la determinazione dell'altezza massima è quello del terreno naturale circostante l'edificio.  
Il piano di posa del fabbricato può essere considerato alla quota del piano della sede stradale (piano di riferimento) quando la differenza di quota tra i due piani è dovuta a modesti avvallamenti e/o dossi.
- 5) Nelle aree con ridotta soggiacenza della falda freatica, inferiore a 5 metri dal piano di campagna, attestata da indagine geologica certificata, l'altezza massima del fabbricato si misura a partire dalla quota + 1,00 m dal piano di campagna solo nel caso in cui si realizzi un piano interrato o seminterrato.
- 6) Gli attici concorrono alla definizione dell'altezza massima, anche se arretrati rispetto alla facciata, costituendo piano abitabile.
- 7) Il piano pilotis concorre alla definizione dell'altezza massima solo all'interno della Città Consolidata.
- 8) Dal computo dell'altezza massima del fabbricato sono esclusi i volumi tecnici.
- 9) L'altezza massima di un fabbricato industriale è la misura in verticale tra il piano della sede stradale (piano di riferimento), su cui il fabbricato prospetta, e la quota di imposta della struttura di copertura ultima (tegoli o coppelle) assimilabile all'intradosso del solaio di copertura di una copertura piana.

**Altezza interna dei vani**

È la misura verticale tra il piano di calpestio (pavimento finito) e l'intradosso del solaio soprastante (soffitto finito); in caso di solaio con travatura si fa riferimento alla quota sopra trave se l'interasse delle travi è superiore a 70 cm.

Nel caso di vani con solai inclinati, l'altezza interna è la media delle altezze.

Nel caso di vani con pavimenti a più livelli e/o soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza interna è il rapporto tra volume del vano e la sua superficie, con esclusione delle parti di vano con altezza inferiore a 1,80 m.

### **Numero dei piani**

È il numero totale dei piani abitabili fuori terra di un fabbricato, compreso l'eventuale piano in ritiro.

Il sottotetto non costituisce piano abitabile se è un volume tecnico.

Il sottotetto, se abitabile ai sensi della LR 12/1999, costituisce piano abitabile se ha accesso diretto dal vano scala comune del fabbricato; lo stesso non costituisce piano abitabile se accessibile direttamente dall'appartamento sottostante, con cui costituisce una singola ed inscindibile unità abitativa.

I soppalchi non costituiscono piano abitabile quando abbiano almeno un lato aperto sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa; eventuali piani sfalsati non vanno sommati fra loro, ma conteggiati esclusivamente su di un lato.

### **Distanza**

La distanza è lo spazio che intercorre tra un edificio e dati punti fissi, quali altri edifici, altri corpi di fabbrica dell'edificio stesso, il confine del lotto di pertinenza, i cigli stradali ed altro ancora, misurato in proiezione radiale su piano orizzontale come lunghezza del segmento rettilineo minimo congiungente la sagoma planivolumetrica dell'edificio con tale riferimento.

#### **- Distanza dalle strade**

Le modalità di misurazione delle distanze dalle strade sono quelle definite da DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68.

#### **- Distanza dai confini**

La distanza di un edificio dal confine di proprietà è la lunghezza del segmento rettilineo minimo, misurata in proiezione radiale su piano orizzontale e con centro sugli angoli dell'edificio, tra l'edificio stesso ed il confine delle proprietà contigue.

La scala esterna concorre alla determinazione della distanza del fabbricato dai confini.

Non costituisce distanza ogni elemento aggettante fino a m 1,50 che non contribuisce a formare superficie coperta o volume. Per aggetti superiori a m 1,50 la distanza andrà calcolata per la sola parte eccedente.

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 registrare e trascrivere presso la Conservatoria, in modo che la distanza minima fra fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata.

#### **- Distanza tra edifici**

La distanza tra edifici è la lunghezza del segmento rettilineo minimo tra gli edifici stessi, misurata in proiezione radiale su piano orizzontale e con centro sugli angoli dell'edificio, presi come origine della distanza stessa.

Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a m 1,50, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura e in tutte le rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.

Nel caso di sopraelevazione la distanza è misurata in proiezione radiale su piano orizzontale dal punto d'incontro della copertura con la parete in sopraelevazione; nel caso di sopraelevazioni appartenenti a due fabbricati fronte stanti, aventi punti d'incontro della copertura con la parete in sopraelevazione a quote diverse, è assunta la quota maggiore come quota base del piano di misurazione.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza di fabbricati preesistenti sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo. Per maggiori altezze è richiesto il consenso del confinante.

### **Indice di edificabilità fondiario (if)**

È il rapporto tra il volume massimo edificabile sulla superficie fondiaria e la superficie fondiaria stessa.

L'indice di edificabilità fondiario si esprime in metri cubi per metro quadro (mc/mq).

Nel caso di attività produttiva l'indice fondiario si esprime in metro quadro per metro quadro (mq/mq).

### **Indice di edificabilità territoriale (it)**

È il rapporto tra il volume massimo edificabile sulla superficie territoriale e la superficie territoriale stessa.

L'indice di edificabilità territoriale si esprime in metri cubi per metro quadro (mc/mq).

Nel caso di attività produttiva l'indice territoriale si esprime in metro quadro per metro quadro (mq/mq).

### **Rapporto di Copertura (Rc)**

È il risultato della divisione della superficie coperta di un edificio con la superficie fondiaria di pertinenza dello stesso.

Il rapporto è adimensionale e si esprime in punti percentuali, da precisare fino al centesimo di punto

### **Superficie Coperta (Sc)**

È la proiezione zenitale sul piano orizzontale della parte fuori terra di un edificio.

La scala esterna concorre alla determinazione della superficie coperta del fabbricato. La superficie coperta della scala esterna è la proiezione sul piano orizzontale dei gradini e relativi pianerottoli componenti la scala stessa.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza corpi chiusi sovrastanti con sbalzo fino a m 1,50; per sbalzi di dimensione superiore è calcolata la sola parte eccedente.

La superficie coperta di un edificio si esprime in metri quadri (mq).

### **Superficie Fondiaria (Sf)**

È l'area totalmente disponibile per l'edificazione di nuovi edifici o quella di pertinenza di edifici esistenti, comprensiva dell'area di sedime e delle porzioni di suolo asservite agli edifici stessi, al netto delle aree riservate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, pubbliche o su cui gravi una servitù di uso pubblico e di quelle di sfrido o sottoposte a vincoli di diversa natura; in essa l'edificazione è per intervento edilizio diretto (IED).

La Superficie Fondiaria si calcola sempre in proiezione orizzontale, per rilievo diretto o per calcolo grafico ed analitico su cartografia di riferimento e si esprime in metri quadri (mq).

### **Superficie Territoriale (St)**

È la porzione di territorio destinata all'insediamento, comprendente aree totalmente disponibili per l'edificazione di nuovi edifici ed aree di pertinenza di edifici esistenti, aree per opere di urbanizzazione

primaria e secondaria, eventuali aree di sfrido o sottoposte a vincoli di diversa natura, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), comunque denominato.

La Superficie Territoriale si calcola sempre in proiezione orizzontale, per rilievo diretto o per calcolo grafico ed analitico su cartografia di riferimento e si esprime in metri quadri (mq).

### **Volume del fabbricato**

- 1) È il volume del solido emergente dal terreno, inteso come piano di campagna o di riferimento, determinato dalla superficie coperta del fabbricato per l'altezza massima dello stesso.
- 2) Nelle aree con ridotta soggiacenza della falda freatica, inferiore a 5 metri dal piano di campagna, il volume è determinato con altezza massima del fabbricato computata a partire dalla quota + 1,00 m dal piano di campagna solo nel caso in cui si realizzi un piano interrato o seminterrato (punto 5 definizione Altezza massima del fabbricato).
- 3) Il volume del fabbricato non include i piani pilotis, i cortili interni, le pensiline, i porticati e le logge rientranti sino a m 3,00, i porticati soggetti ad uso pubblico, i porticati soggetti ad uso privato aperti su almeno due lati, i volumi tecnici, i volumi determinati ai sensi del Regolamento Edilizio vigente (vespai).
- 4) La scala esterna concorre alla determinazione del volume del fabbricato; il volume è dato dal prodotto della superficie linda, ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale dei gradini e relativi pianerottoli componenti la scala stessa, moltiplicata l'altezza servita dalla scala, misurata dal piano di partenza a quello di arrivo (dislivello).
- 5) Il volume del fabbricato include anche quello del sottotetto quando:
  - il sottotetto non è un volume tecnico ed è abitabile ai sensi della LR 12/1999 e ha accesso diretto dal vano scala comune del fabbricato stesso; in tal caso il sottotetto è considerato anche come piano.
  - il sottotetto non è un volume tecnico ed è abitabile ai sensi della LR 12/1999 e ha accesso diretto dall'appartamento sottostante, con cui costituisce una singola ed inscindibile unità abitativa; in tal caso il sottotetto non è considerato come piano.
- 6) Il volume del fabbricato non include il volume degli abbaini quando il prospetto frontale (principale) dell'abbaino, al netto dei muri perimetrali e della copertura, sta all'interno di un rettangolo di dimensioni non superiori a cm 90 di base e a cm 106 di altezza; in caso contrario la parte eccedente è computata ai fini volumetrici.
- 7) I porticati, così realizzati come specificato dal GLOSSARIO che segue, al piano terra non concorrono alla volumetria residenziale fino a una superficie coperta non superiore al 25% di quella del fabbricato residenziale.

### **Sagoma planivolumetrica di un edificio**

È la figura solida di inviluppo ottenuta dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno dell'edificio (fronti e coperture) con il piano o i piani di campagna, comprese le logge, i volumi aggettanti, i bow-window, i porticati, le terrazze in falda (a tasca o asola) e i volumi tecnici con altezza superiore a 1,80 m, esclusi i balconi e gli sporti di copertura aggettanti per non più di 1,50 m, le scale di sicurezza aperte e scoperte e le scale aperte di accesso al primo piano fuori terra e gli elementi tecnologici, quali pannelli solari e termici.

**Art. 90 Definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali quelle con il "Si" di cui all'Allegato A del REC applicabili agli interventi dalla Variante 6 di PI compresa in poi**

Si riportano qui di seguito le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, quelle con il "Si" – Allegato A del nuovo REC di Angiari, applicabili esclusivamente per gli interventi del PI di cui alle lett. **b) e d)** del precedente art. **88**.

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI
5 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI
6 - Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	SI
8 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.	SI
10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI

<b>VOCE</b>	<b>ACRONIMO</b>	<b>DEFINIZIONE</b>	<b>INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI</b>
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI
13 - Superficie linda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI
14 - Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI
15 - Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</li> </ul>	SI

<b>VOCE</b>	<b>ACRONIMO</b>	<b>DEFINIZIONE</b>	<b>INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI</b>
16 - Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60 % della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI
17 - Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.	SI
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	SI
19 - Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	SI
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	SI
25 - Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie linda (SL).	SI
26 - Altezza linda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	SI
28 - Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	SI

<b>VOCE</b>	<b>ACRONIMO</b>	<b>DEFINIZIONE</b>	<b>INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI</b>
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	SI

## **GLOSSARIO delle definizioni**

**Ambito territoriale**

È la porzione di territorio interessata da un intervento urbanistico, individuata e definita da uno strumento urbanistico attuativo.

L'ambito dei piani attuativi obbligatori è sempre precisato nelle tavole di piano del PI con apposita grafia.

**Bilancio di impatto ambientale**

Dall'esperienza americana dell'Environmental Impact Assessment, è lo strumento conoscitivo preliminare di natura fisico-tecnologica e socioeconomica, che delinea una ipotesi di costi/benefici rispetto ad una azione proposta (opera o attività).

**Biotopo**

È un'area di limitate dimensioni (ad es. uno stagno, una torbiera) di un ambiente, dove vivono organismi vegetali ed animali; insieme costituiscono un ecosistema.

**Comparto (edificatorio o edilizio)**

Aggregazione di più unità catastali per conseguire dimensioni più ampie di aree e fabbricati da trasformare secondo un indirizzo unitario con un piano urbanistico attuativo (PUA).

**Convenzione**

Contratto fra operatori pubblici e privati in campo edilizio o urbanistico, per garantire la realizzazione di servizi e spazi collettivi o i prezzi di vendita e locazione degli immobili. La lottizzazione convenzionata mira a realizzare opere di urbanizzazione accollandone in parte l'onere agli operatori privati.

**Demolizione senza ricostruzione**

Si applica agli edifici, parti di edifici, manufatti edificati in epoca recente ed in contrasto con l'insieme edilizio urbano od ambientale di cui fanno parte.

La demolizione senza ricostruzione consiste nell'eliminazione completa dell'edificio, o di parte di esso.

Sono sottoposti a demolizione senza ricostruzione i manufatti accessori di recente edificazione e nessun valore ambientale e/o decorativo ricadenti nelle pertinenze degli edifici vincolati a restauro, anche se non espressamente individuati nelle tavole di PI.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione non è soggetto al pagamento di oneri.

Per la definizione di demolizione senza ricostruzione in Centro Storico si rimanda alla specifica trattazione di settore contenuta nelle NTO.

**Diritto di superficie**

Autorizzazione concessa dal proprietario di un'area a realizzare sulla stessa una costruzione, la cui proprietà rimane separata da quella del terreno.

È disciplinato dall'articolo 952 e seguenti del Codice Civile.

**Ecosistema**

È l'insieme di organismi animali e vegetali che interagiscono tra loro e con l'ambiente fisico che li circonda in una certa area.

## **Espropriazione per pubblica utilità**

Acquisizione di un immobile di proprietà privata da parte dell'operatore pubblico per fini collettivi.

E' lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per acquisire aree.

## **Impatto ambientale**

Insieme di effetti sull'ambiente indotti da modifiche dovute a trasformazioni d'uso: residenziali, produttive ecc. Assume connotati sia fisici che socioeconomici, che possono essere giudicati con la procedura tecnica-decisionale della Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

## **Indennità di espropriazione**

Corrispettivo economico in favore del proprietario originario di un immobile (fabbricato, area fabbricabile, terreno agricolo), per il trasferimento della proprietà reso necessario da obiettivi di interesse generale. E' calcolato in base a vari parametri.

## **Indici urbanistici**

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle diverse zone del territorio comunale, individuate nelle tavole grafiche del PI, sono regolate da indici urbanistici ed edilizi stabiliti ed applicati dalle norme specifiche di zona, contenute nelle NTO.

## **Interventi edilizi**

- **Consolidamento** riguarda le opere che conservano il sistema statico dell'organismo, garantendone la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Gli interventi di consolidamento rafforzano gli elementi strutturali originari senza comportarne la sostituzione.
- **Manutenzione ordinaria** consiste negli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- **Manutenzione straordinaria** consiste nelle opere e nelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- **Restauro e risanamento conservativo** consistono in interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- **Ristrutturazione edilizia** consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antismisica.

- **Sostituzione edilizia** intesa come l'insieme di interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire, mantenendo l'attuale configurazione del lotto di pertinenza e della rete stradale.
- **Nuova costruzione** consiste in interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che comportino:
  - 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando quanto previsto al successivo punto 6 per gli interventi pertinenziali;
  - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmettenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- **Risanamento** consiste nell'azione urbanistica o edilizia originariamente tesa alla bonifica igienica dell'abitato o del suolo, spesso attraverso sventramenti, demolizioni e ricostruzioni.
- **Rinnovo** intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari, atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso).  
Il rinnovo include anche gli interventi finalizzati all'inserimento di impianti tecnologici, di servizi e di quant'altro necessario ad una corretta funzionalità dell'edificio.  
In ogni caso gli interventi di rinnovo non devono modificare od alterare la struttura muraria portante originaria dell'edificio, né i suoi caratteri architettonici interni ed esterni.
- **Ripristino** intende ogni opera che sostituisce integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elementi colllassati ed irrecuperabili, ma riproducibili fedelmente con le attuali tecnologie, per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio.  
Sono ammessi gli interventi finalizzati al riassetto ed alla ricomposizione delle originarie tipologie ed alla ridefinizione di nuove unità tipologiche, nel rispetto dell'impianto complessivo dell'edificio originario.
- **Sostituzione** intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari, tipologico ed ambientale.

## **Interventi urbanistici**

- **Piano urbanistico attuativo (PUA)** è lo strumento urbanistico attuativo obbligatorio, come definito all'art.19 della LR 11/2004, all'Art. 60 e all'Art. 61 delle NTO, cui è subordinato l'intervento edificatorio della parte di territorio individuata dal piano stesso.
- **Ristrutturazione urbanistica** consiste negli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificaione di lotti, degli isolati e della rete stradale.  
Questi interventi si concretizzano attraverso un piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblica e/o privata denominato Piano di Recupero (PdR).

### **Lotto**

È la porzione di superficie fondiaria di pertinenza di un solo edificio, anche se formato da più unità immobiliari, ma del quale sia riconoscibile la compiutezza architettonica.  
Il lotto si calcola sempre in proiezione orizzontale per rilievo diretto o per calcolo grafico ed analitico su cartografia di riferimento. Il lotto è espresso in metri quadrati (mq).  
Si rimanda altresì al punto 7 dell'art. 3 del REC.

### **Lotto libero potenzialmente edificabile**

È la parte di suolo inedificato in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto a completamento del tessuto urbano, purché su tale lotto libero non gravino vincoli di superficie fondiaria da parte degli edifici circostanti.

Nel caso in cui il lotto libero potenzialmente edificabile sia ottenuto dal frazionamento di lotti, al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, agli edifici scorporati si deve attribuire un'area di pertinenza, in rapporto alla loro consistenza volumetrica, tale da mantenere il rispetto dell'indice fondiario riconosciuto e risultante dal titolo abilitativo.

Si rimanda altresì al punto 7 dell'art. 3 del REC.

### **Oneri di urbanizzazione**

Costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico degli operatori privati che le realizzano o contribuiscono a realizzarle. Le opere di urbanizzazione sono definite all'Art. 7 delle NTO.

### **Portico**

Spazio coperto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, contiguo ad una o più pareti esterne di una costruzione costituente estensione e pertinenza dell'unità che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione. Non sono qualificabili come portici, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno un lato aperto verso l'esterno, purché il maggiore con un rapporto di 4/3 rispetto al lato minore, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso. La profondità viene misurata tra il filo esterno degli elementi di sostegno ed il muro di fondo.

### **Portici ad uso pubblico**

Spazio coperto di uso comune, chiuso almeno su un lato dal fabbricato principale, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello.

E' altresì fatto salvo quanto specificatamente previsto dal R.E.C. (in particolare all'art. 47).

**Salvaguardia**

È la condizione dello strumento urbanistico adottato nel periodo intercorrente la sua adozione e la sua approvazione. Durante questo periodo è sospesa qualunque decisione sui progetti in contrasto con lo stesso strumento urbanistico adottato.

**Standard urbanistici**

È la dotazione di aree ed attrezzature pubbliche, come verde, parcheggi, scuole, strutture sanitarie ecc., espressa in termini numerici. Gli standard urbanistici sono regolamentati dall'art.31 della LR 11/2004, cui gli strumenti urbanistici e le loro azioni devono adeguarsi.

**Superfetazione**

È ogni parte di un edificio che risulti costruita in aggiunta all'organismo originario, alterandone l'assetto formale. In un intervento di restauro le superfetazioni, di norma, devono essere eliminate.

**Tipologia edilizia**

Classificazione di edifici o raggruppamenti di edifici secondo le loro omogenee caratteristiche distributive e organizzative.

**Tutela**

Serie di azioni finalizzate alla difesa e valorizzazione di uno spazio naturale o costruito, nei suoi aspetti ambientali e storici. La tutela può essere attiva quando si sostanzia in azioni di trasformazione e uso, passiva quando si basa su vincoli all'uso.

**Unità Minima di Intervento (UMI)**

È l'insieme costituito da uno o più edifici e la corrispondente pertinenza, cui si attribuisce la valenza di unità urbanistico-edilizia autonoma, sia sotto l'aspetto funzionale che figurativo, da sottoporre ad un progetto unitario di recupero.

Al progetto unitario corrisponde un unico Permesso di Costruire.

Se l'unità minima di intervento comprende diverse unità edilizie, il progetto unitario può articolarsi per fasi, ciascuna soggetta a Permesso di Costruire.

Entro il perimetro dell'unità minima di intervento possono coesistere una o più categorie di intervento.

**Valutazione d'impatto ambientale (VIA)**

Analisi e giudizio degli effetti ambientali, sociali, produttivi di una trasformazione introdotta dall'uomo. Si articola in una analisi tecnico-scientifica sui costi e benefici di un'opera o iniziativa (bilancio di impatto ambientale) e in una fase decisionale.

**Variazione di destinazione d'uso**

Consiste nelle modifiche di uso o di funzione, comportanti o meno opere edilizie, ammesse dal PI per l'area, per l'edificio o per parti di esso. Le diverse destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate nelle NTO.

L'intervento di variazione della destinazione d'uso è soggetto a Permesso di Costruire oneroso ed è subordinato all'esistenza degli standard urbanistici richiesti per la nuova destinazione d'uso.

**Volume esistente**

Si intende il volume legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore del PI, come documentato da licenze, concessioni, autorizzazioni, condoni edilizi rilasciati o altri titoli abilitativi.

**Zona**

Parte di territorio con caratteri di omogeneità, o individuata come tale dallo strumento urbanistico e sottoposta a relative norme tecniche. In un territorio comunale, secondo il Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, si individuano attraverso il piano urbanistico zone omogenee contrassegnate da una lettera dell'alfabeto: "A" per le parti di interesse storico e pregio ambientale; "B" per le aree parzialmente edificate e prive di particolare interesse ambientale; "C" per le zone di espansione dell'abitato; "D" per gli insediamenti produttivi; "E" per l'uso agricolo; "F" per attrezzature o impianti di interesse generale.

**Territorio agricolo**

Per le definizioni relative al territorio agricolo si rimanda agli Atti di Indirizzo ai sensi dell'art.50 della LR11/2004, DGR3178 del 08 Ottobre 2004, Lettera d) – Edificabilità zone agricole, Punto 3: Definizione di strutture agricolo - produttive.