



# COMUNE DI ANGIARI

Provincia di Verona

## Piano degli Interventi - Variante 7

artt. 17 e 18 L.R. 11/2004

**CREDITI EDILIZI ORDINARI (CE) E DA RINATURALIZZAZIONE (CER) art. 4 c. 2 LR 14/2019**  
*"disciplina secondo direttive della DGR 263/2020"*

### NORME TECNICHE OPERATIVE

### ELABORATO DI P.I. N. 3

Elaborato adeguato all'approvazione

P.R.C. - Piano Regolatore Comunale - L.R. 11/2004



SINDACO  
Puliafito Antonino

RESPONSABILE U.T.C.  
Geom. Vicentini Filippo

PROGETTISTA  
Arch. Roberto Sbrogiò



DICEMBRE 2022

P.I. - Var. n. 7

- Adozione DCC n. 27 del 12.10.2022
- Approvazione DCC n..... del .....

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

STUDIO DI  
architettura  
urbanistica  
progettazione  
urbana e  
territoriale





**SOMMARIO**

<b>TITOLO I°</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>9</b>
Art. 1 -	Pianificazione e legislazione vigente .....	9
Art. 2 -	Finalità ed efficacia del P.I. ....	9
Art. 3 -	Elaborati del PI.....	9
Art. 4 -	Applicazione del P.I.....	12
<b>TITOLO II°</b>	<b>DISPOSIZIONE PER LE ZONE .....</b>	<b>13</b>
Art. 5 -	Zone Territoriali Omogenee.....	13
<b>TITOLO III°</b>	<b>SISTEMA INSEDIATIVO STORICO .....</b>	<b>15</b>
Art. 6 -	Zona A – Centro storico .....	15
Art. 6.1 -	Gradi di protezione degli edifici e modalità di intervento .....	17
Par.6.1.1 -	Grado 1 – Restauro filologico.....	17
Par.6.1.2 -	Grado 2 – Risanamento conservativo.....	17
Par.6.1.3 -	Grado 3 – Ristrutturazione parziale .....	19
Par.6.1.4 -	Grado 4 – Ristrutturazione globale .....	20
Par.6.1.5 -	Grado 5 – Demolizione e ricostruzione .....	22
Par.6.1.6 -	Grado 6 – Demolizione senza ricostruzione .....	22
Par.6.1.7 -	Grado 7 – Ristrutturazione urbanistica .....	23
Art. 6.2 -	Nuovi edifici .....	23
Art. 6.3 -	Vincoli di facciata .....	24
Art. 6.4 -	Interventi coordinati.....	24
Art. 6.5 -	Aree inedificabili .....	24
Art. 6.6 -	Arredo urbano, manufatti, muri di recinzione, archi nelle cortine murarie, reperti di valore storico, documentativo o monumentale .....	25
Art. 6.7 -	Destinazioni d’uso .....	25
Art. 6.8 -	Destinazione d’uso pubblico .....	26
Art. 6.9 -	Destinazione d’uso privato .....	26
Art. 6.10 -	Utilizzo dei sottotetti .....	26
Art. 6.11 -	Parcheggi e autorimesse .....	27
Art. 6.12 -	Norme finali .....	27
<b>TITOLO IV°</b>	<b>SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE .....</b>	<b>29</b>
Art. 7 -	Zona B – Completamento residenziale .....	29
Art. 8 -	Zona C1 – Completamento residenziale .....	30
Art. 9 -	Zona C2 – Espansione residenziale.....	31
Art. 9.1 -	Zona C2/a.....	32
Art. 9.2 -	Zone C2/1 e C2/2 .....	32
Art. 9.3 -	Zona C2/PER – Espansione residenziale perequata .....	34
<b>TITOLO V°</b>	<b>SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO .....</b>	<b>38</b>
Art. 10 -	Zona "D1/C" - Zone produttive industriali e artigianali di completamento .....	38

Art. 11 - Zona "D 1/E" - Zone industriali e artigianali di espansione .....	39
Art. 11.1 - Zona D1/E-C .....	39
Par.11.1.1 -Area produttiva limitrofa allo scolo Lavigno .....	39
Par.11.1.2 -Aree soggette a Piano Norma .....	40
Par.11.1.3 -Aree attorno Villa Grella.....	41
Art. 12 - Zona "D2/C" - Zone commerciali - direzionali, artigianale di servizio di completamento .....	41
Art. 12.1 - ZONA D2/C.1 .....	42
Art. 13 - Zona "D 2/E" - Commerciale - direzionale, artigianale di servizio, di espansione .....	42
Art. 14 - Zona "D5" - Aree produttive esistenti non organicamente inserite.....	43
Art. 15 - Zona "D6/e" - Zona industriale ed artigianale speciale di espansione .....	44
<b>TITOLO VI°        SISTEMA AGRICOLO.....</b>	<b>45</b>
Art. 16 - Zona E - Agricola .....	45
Art. 16.1 - Destinazioni d'uso consentite.....	45
Art. 16.2 - Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi in zona agricola ...	45
Art. 16.3 - Tipologie.....	46
Art. 16.4 - Preesistenze.....	46
Art. 16.5 - Nuova edificazione .....	47
Art. 16.6 - Residenza .....	47
Art. 16.7 - Attività agricola produttiva .....	48
Art. 16.8 - Allevamenti .....	49
Art. 16.9 - Recinzioni .....	49
Art. 16.10 - Forometria .....	50
Art. 16.11 - Serramenti.....	50
Art. 16.12 - Intonaci e murature e zoccolature.....	50
Art. 16.13 - Tutela ambientale .....	51
Art. 17 - Nucleo rurale .....	51
Art. 17.1 - Interventi in nucleo rurale.....	53
Art. 18 - Edifici con utilizzazioni multiple, non più funzionali alle esigenze del fondo .....	53
Art. 18.1 - Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (ex P.R.G.) .....	56
Art. 19 - Aree di riqualificazione e riconversione .....	57
Art. 20 - Elementi di degrado .....	57
Art. 21 - Azioni di mitigazione ambientale- Siepi e filari alberati di progetto - Interventi di riordino della zona agricola finalizzati alla mitigazione degli impatti .....	57
Art. 22 - Serre e vivai .....	57
Art. 23 - Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici.....	57
Art. 24 - Allevamenti zootecnici intensivi .....	58
Art. 25 - Allevamenti zootecnici non intensivi .....	59
Art. 26 - Dismissione degli allevamenti intensivi .....	60
<b>TITOLO VII°        SISTEMA DEI SERVIZI .....</b>	<b>61</b>

Art. 27 - Sistema dei servizi - Aree per servizi pubblici e di uso pubblico.....	61
Art. 27.1 - F1 Zone per Istruzione .....	62
Art. 27.2 - F2 Zone per Attrezzature di interesse comune e per attrezzature tecnologiche esistenti e di progetto .....	62
Art. 27.3 - F3 Zone attrezzate a parco, gioco e sport .....	62
Par.27.3.1 - Verde Pubblico.....	63
Art. 27.4 - F4 Zone per parcheggi.....	63
Art. 27.5 - Zona F5/M-S - Vincoli monumentali e relativo vincolo di salvaguardia.....	63
Art. 27.6 - Zona F6 - Verde privato vincolato e aree di riserva .....	65
Art. 27.7 - Dotazione minime di aree per servizi .....	65
Art. 27.8 - Opere di urbanizzazione.....	66
<b>TITOLO VIII° SISTEMA DELLA MOBILITÀ .....</b>	<b>68</b>
Art. 28 - Strade di progetto.....	68
Art. 28.1 - Norme per le sedi stradali, percorsi e piazze.....	68
Art. 28.2 - Criteri per la progettazione delle opere stradali in rapporto con l'ambiente .....	68
Art. 28.3 - Disposizioni generali.....	69
Art. 29 - Rete ciclabile comunale .....	70
<b>TITOLO IX° VINCOLI.....</b>	<b>72</b>
Art. 30 - Vincoli .....	72
Art. 30.1 - Vincolo sismico - Zona 4 .....	72
Art. 30.2 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 .....	72
Art. 30.3 - Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004 .....	73
Art. 30.4 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua .....	73
Par.30.4.1 -Servitù idraulica .....	73
Par.30.4.2 -Rispetto corsi d'acqua.....	74
Par.30.4.3 -Rete idraulica storica .....	74
Art. 30.5 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Zone boscate .....	74
Art. 30.6 - DM 12/12/2002 ai sensi art. 49 DL 490/99 .....	75
<b>TITOLO X° RETE NATURA 2000.....</b>	<b>76</b>
Art. 31 - SIC Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine IT 3210042 .....	76
Art. 31.1 - SIC Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine IT 3210042 .....	76
Art. 31.2 - Rete ecologica .....	77
<b>TITOLO XI° PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE .....</b>	<b>80</b>
Art. 32 - Pianificazione di livello regionale .....	80
Art. 32.1 - Ambito fluviale del fiume Adige.....	80
Art. 32.2 - Piano di Area "Pianure e Valli Grandi Veronesi" .....	81
<b>TITOLO XII° FASCE DI RISPETTO .....</b>	<b>82</b>
Art. 33 - Fasce di rispetto .....	82
Art. 33.1 - Viabilità - fasce di rispetto .....	82
Art. 33.2 - Cimitero - Fasce di rispetto .....	83

Art. 33.3 - Depuratore – fasce di rispetto .....	83
Art. 33.4 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico .....	84
Art. 33.5 - Allevamenti zootecnici intensivi – fasce di rispetto .....	85
<b>TITOLO XIII° - ALTRE COMPONENTI.....</b>	<b>87</b>
Art. 34 - Altre componenti .....	87
Art. 34.1 - Ville venete .....	87
Art. 34.2 - Contesti figurativi dei beni monumentali .....	87
Art. 34.3 - Pertinenze scoperte da tutelare .....	87
Art. 34.4 - Corti rurali .....	88
Art. 34.5 - Vincolo paesaggistico forestale – formazioni antropogene di latifoglie e saliceti e altre formazioni riparie .....	89
Art. 34.6 - Ambito di interesse paesaggistico – ambientale .....	90
Art. 34.7 - Siepi e filari alberati esistenti .....	90
<b>TITOLO XIV° ATTUAZIONE DEL P.I. ....</b>	<b>93</b>
Art. 35 - Modalità di attuazione del P.I. ....	93
Art. 36 - Piani urbanistici attuativi.....	93
Art. 36.1 - Contenuti ed elaborati .....	93
Par.36.1.1 -Piano Particolareggiato .....	94
Par.36.1.2 -Contenuto del P.P. ....	94
Par.36.1.3 -Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente .....	95
Par.36.1.4 -Piani Di Recupero del patrimonio edilizio esistente .....	96
Par.36.1.5 -Piani Di Recupero di iniziativa dei privati.....	97
Par.36.1.6 -Disposizioni particolari.....	97
Par.36.1.7 -Piani Di Recupero – Contenuto .....	97
Par.36.1.8 -Piani di Lottizzazione – Generalità .....	98
Par.36.1.9 -Piani Di Lottizzazione – Contenuto .....	99
Par.36.1.10 - Piani Di Lottizzazione – Documentazione .....	99
Par.36.1.11 - Oneri derivati dalla lottizzazione.....	100
Par.36.1.12 - Convenzione.....	100
Par.36.1.13 - Attuazione dei P.D.L. ....	101
Art. 36.2 - Procedimento di formazione, efficacia e varianti del P.U.A. ....	101
Art. 36.3 - Zona residenziale con piano attuativo vigente .....	102
Art. 37 - Progetti di coordinamento urbanistico – Progettazione unitaria – Unità minima di intervento .....	102
Art. 37.1 - Progetti di coordinamento urbanistico.....	102
Art. 37.2 - Progettazione unitaria .....	102
Art. 37.3 - Unità Minima di Intervento.....	103
Art. 38 - L'intervento Diretto .....	103
Art. 39 - Programma Pluriennale di Attuazione di cui alla L.R. 61/85 .....	103
<b>TITOLO XV° DISPOSIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ .....</b>	<b>104</b>
Art. 40 - Applicazione delle definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali.....	104

Art. 41 - Definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali applicabili agli interventi fino alla Variante 4 di PI compresa.....	105
Art. 41.1 - Indice di Edificabilità Territoriale .....	105
Art. 41.2 - Indice di Edificabilità Fondiaria.....	105
Art. 41.3 - Superficie Coperta .....	105
Art. 41.4 - Rapporto massimo di copertura .....	106
Art. 41.5 - Altezze dei fabbricati e numero dei piani .....	106
Art. 41.6 - Volumi.....	106
Art. 41.7 - Distanze da confini e da fabbricati.....	107
Art. 42 - Definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali quelle con il "Si" di cui all'Allegato A del REC applicabili agli interventi dalla Variante 5 di PI compresa in poi.....	107
Art. 43 - Compensazione dei volumi.....	111
Art. 44 - Disposizioni varie relative all'edificabilità.....	111
Art. 44.1 - Requisiti ecologici - fotovoltaico .....	112
Art. 44.2 - Requisiti per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza - linee vita.....	113
Art. 44.3 - Procedure operative per la gestione delle terre e rocce da scavo.....	114
Art. 44.4 - Parcheggi privati e spazi coperti.....	114
Art. 44.5 - Tolleranze .....	114
Art. 45 - Rispetto della vegetazione e sistemazione aree scoperte.....	115
<b>TITOLO XVI° TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....</b>	<b>116</b>
Art. 46 - Perequazione .....	116
Art. 46.1 - Metodologia calcolo Valore Perequazione .....	117
Art. 47 - Schede di perequazione.....	120
Art. 48 - Accordi pubblico privato - art. 6 della L.R. 11/2004.....	122
Art. 49 - Credito edilizio - Credito Edilizio da Rinaturalizzazione - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).....	123
Art. 49.1 - Credito Edilizio (CE) .....	123
Art. 49.2 - Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER).....	124
Art. 49.3 - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).....	124
Par.49.3.1 -Istituzione del RECRED .....	124
Par.49.3.2 -Caratteristiche del RECRED .....	126
Par.49.3.3 -Cessioni dei Crediti Edilizi, registrazione e circolazione.....	127
Par.49.3.4 -Utilizzo e cancellazione dei crediti edilizi .....	127
Par.49.3.5 -Registrazione e circolazione dei CER.....	128
Par.49.3.6 -Demolizione, rinaturalizzazione e Vincolo di non edificazione .....	129
Par.49.3.7 -Gestione e modalità di trasferimento dei crediti .....	129
Art. 49.4 - Determinazione del Credito Edilizio e Credito Edilizio da Rinaturalizzazione .....	129
Art. 49.5 - Quantificazione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione da iscrivere nel RECRED.....	131
Par.49.5.1 -Manufatti incongrui .....	131
Par.49.5.2 -Manufatti incongrui di categoria 1 con quantificazione vol/sup .....	132

Par.49.5.3 -Calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 1..... 134  
 Par.49.5.4 -Manufatti incongrui di categoria 2 con NON quantificazione vol/sup ..... 134  
 Par.49.5.5 -Calcolo Valore medio di un mc. della capacità edificatoria con destinazione  
 residenziale..... 135  
 Par.49.5.6 -Calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 2..... 137  
 Art. 49.6 - Utilizzo del CER e aree di atterraggio..... 137  
 Par.49.6.1 -Determinazione del coefficiente di atterraggio Ci..... 139  
 Art. 49.7 - Compensazione Urbanistica..... 142

**TITOLO XVII° CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE  
 PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PI, IN RAPPORTO ALLA VAS  
 DEL PAT ..... 143**

---

**TITOLO I°            DISPOSIZIONI GENERALI**

---

**Art. 1 -            Pianificazione e legislazione vigente**

Il P.R.C. - Piano Regolatore Comunale del Comune di Angiari si articola in:

- P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio - approvato in Conferenza dei Servizi il giorno 02.11.2009, ratificato con D.G.R.V. n° 3569 del 24.11.2009, entrato in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione del provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regionale n. 102 del 15.12.2009;
- P.I. - Piano degli Interventi.

Gli interventi di natura urbanistica e/o edilizia devono rispettare, oltre alla legislazione statale e regionale vigente, la disciplina urbanistica dei Piani sovracomunali vigenti (Piano Regionale Territoriale di Coordinamento - P.T.R.C., Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P.T.C.P., Piano d'Area "Pianure e Valli Grandi veronesi"), del P.A.T., e quella specificata negli elaborati grafici di progetto e nelle presenti norme operative del PI. Restano pertanto abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti norme.

**Art. 2 -            Finalità ed efficacia del P.I.**

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/04 il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., ha la finalità di individuare e disciplinare gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i., il Piano degli Interventi e sue successive Varianti diventano efficaci quindici giorni dalla pubblicazione della relativa Delibera di Consiglio Comunale di approvazione all'Albo Pretorio. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano o sue successive varianti

**Art. 3 -            Elaborati del PI**

Gli elaborati del Piano degli Interventi, riportati nelle tabelle seguenti, sono costituiti dagli elaborati invariati e vigenti del primo P.I. e delle sue relative Varianti.

Nel caso cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.I. valgono le seguenti regole:

- a) fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola di scala maggiore;
- b) tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- c) le Schede puntuali prevalgono su tutti gli elaborati del P.I..

Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I.

L'indicazione delle reti stradali primaria e secondaria debbono intendersi come previsione di massima, potendovi, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

<b><u>ELABORATI PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTI</u></b>	
<b>1</b>	Elaborati grafici:
<b>1.1</b>	Tav. PI - Intero territorio comunale scala 1:5000_Var. 5 PI
<b>1.2.0</b>	Legenda Tav. PI scala 1:2000_Var. 5 PI
<b>1.2.1</b>	Tav. PI - Zone significative scala 1:2000_Var. 5 PI
<b>1.2.2</b>	Tav. PI - Zone significative scala 1:2000_Var. 5 PI
<b>2</b>	Relazione programmatica_PI Relazione programmatica_Var.1 PI Relazione programmatica_Var.2 PI Relazione programmatica_Var.3 PI Relazione programmatica_Var.4 PI – Variante verde Relazione illustrativa e dimensionamento _ Var.5 PI Relazione illustrativa _ Var.6 PI Relazione illustrativa _ Var.7 PI
<b>3</b>	Norme tecniche operative_Var. 7 PI
<b>4</b>	Verifica Dimensionamento_PI
<b>5</b>	Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale_Var.5 PI
<b>6.1</b>	Registro Consumo di suolo_Var.5 PI
<b>6.2</b>	Tavola AUC e interventi di PI_Var.5 PI
<b>7</b>	DVD del Q.C. - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T. + PI) – Var. 7 PI
<b>8</b>	Resoconto richieste al PI_PI
<b>9</b>	Accordi pubblico – privati sottoscritti:
<b>9.1</b>	Accordi pubblico – privati sottoscritti_PI
<b>9.2</b>	Tav. PI Intero territorio comunale e accordi sottoscritti_PI
<b>9.3</b>	Accordi pubblico – privati sottoscritti_Var.2 PI
<b>9.4</b>	Accordi pubblico – privati sottoscritti_Var.5 PI
<b>10</b>	Schedature del PRG del centro storico (Variante PRG n. 2) _PI
<b>11</b>	Registro Comunale Elettronico Dei Crediti Edilizi_RECRED _ Var. 7 PI
<b>12</b>	Schedature Corti rurali_Var.1 PI
<b>13</b>	Relazione tecnica VCI con Tav Allegato VCI_PI

<b><u>ELABORATI PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTI</u></b>	
	<p>Asseverazione di non necessità VCI_ Var.1 PI</p> <p>Asseverazione di non necessità VCI_ Var.2 PI</p> <p>Asseverazione di non necessità VCI_ Var.3 PI</p> <p>Asseverazione di non necessità VCI_ Var.4 PI</p> <p>Asseverazione di non necessità VCI_ Var.5 PI</p> <p>Valutazione Compatibilità Idraulica VCI_ Var.5 PI</p> <p>Asseverazione di non necessità VCI_ Var.6 PI</p> <p>Asseverazione di non necessità VCI_ Var.7 PI</p>
<b>14</b>	<p>Dichiarazione di non avvio della procedura di V.Inc.A. _ Var.3 PI</p> <p>Dichiarazione di non necessità delle VINCA (DGRV 1400/2017) – Allegato E_ Var.4 PI</p> <p>Dichiarazione di non necessità delle VINCA (DGRV 1400/2017) ALLEGATO E e RELAZIONE TECNICA _ Var.5 PI</p> <p>Dichiarazione di non necessità delle VINCA _ Var. 6 PI</p> <p>Dichiarazione di non necessità delle VINCA _ Var. 7 PI</p>
<b>15</b>	<p>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 (art. 7, L.R. 16.03.201, n. 4) - Relazione e elenco autorità ambientali_ Var.4 PI</p>

**Elaborati Agronomici:**

<b><u>ELABORATI PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTI</u></b>	
<b>C1</b>	Ambiti delle Aziende agricole e sovrapposizione degli interventi_PI
<b>C2</b>	Individuazione degli allevamenti intensivi e delle relative fasce di rispetto_PI
<b>C3</b>	Sovrapposizione della S.A.U. con gli interventi previsti nel piano_PI
<b>C4</b>	Aggiornamento delle aree boscate – Individuazione degli habitat prioritari e degli interventi di mitigazione ambientale_PI
<b>C5</b>	Rete ecologica_PI
<b>R1A</b>	Elenco aziende agricole in base a ragione sociale_PI
<b>R1B</b>	Elenco aziende agricole in base a catastale_PI
<b>R2</b>	Classificazione degli allevamenti intensivi_PI
<b>R3</b>	Verifica del consumo di S.A.U. _PI

**R4** - Normativa edifici non più funzionali alla conduzione del fondo\_PI

**R5** - Relazione di screening\_PI

**R6** - Norma edifici non più funzionali\_schede\_PI

#### **Art. 4 - Applicazione del P.I.**

Il PI si applica a tutto il territorio comunale secondo le disposizioni contenute nelle tavole di progetto, nel Regolamento Edilizio Comunale – R.E.C. e nelle presenti Norme Tecniche Operative.

---

**TITOLO II°      DISPOSIZIONE PER LE ZONE**

---

**Art. 5 -      Zone Territoriali Omogenee**

Il P.I. recepisce la suddivisione delle Zone Territoriali Omogenee del vecchio P.R.G. per l'intero territorio comunale e ne indica di nuove nel rispetto del PAT.

Le destinazioni urbanistiche (zonizzazione) di zona vanno rilevate dalla lettura contestuale delle tavole in scala 1:5000 e 1:2000.

Il territorio comunale, secondo la grafia dell'allegato Piano degli Interventi, è suddiviso in:

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

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

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

ZONE "D" - Parti destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; possono essere pubbliche o private. Se tali, devono essere soggette a convenzione con il Comune.

In tali zone vengono anche comprese le aree di rispetto e i vincoli speciali.

ZONE "E" - Parti destinate all'agricoltura

ZONE "F" - Parti destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; possono essere pubbliche o private. Se tali, devono essere soggette a Convenzione con il Comune. In tali zone vengono anche comprese le aree di rispetto e i vincoli speciali.

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

Nelle zone destinate alla residenza sono ammessi:

- negozi o botteghe;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
- laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici;
- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie;
- ospedali;
- macelli;
- stalle e scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;

- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

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

Per le Zone agricole E sono consentite oltre alle attività agricole, la realizzazione degli immobili per l'abitazione di coloro che conducono il fondo, gli immobili per il ricovero delle attrezzature e per le attività di trasformazione e conservazione delle produzioni vegetali secondo i parametri stabiliti dalla L.R. 11/2004 s.s.m.i. e degli allevamenti come stabilito dagli artt. 22, 23, 24, 25, 26 e 33.5 delle presenti norme, nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, delle fasce di rispetto stradali e dei corsi d'acqua, delle fonti di approvvigionamento idrico, dei vincoli indicati nelle tavole del P.I.

Sono inoltre consentite, nei nuclei rurali di cui all'art. 17 delle presenti norme, le attività artigianali compatibili con la zona quali a titolo esemplificativo: calzolaio, sarto, magliaia, fabbro, meccanico di biciclette e motocicli, meccanico riparatore attrezzi agricoli, falegname, altre attività di piccolo artigianato compatibili con la zona. Per le suddette attività artigianali si fissa un limite di mq 100 per singola attività di servizio.

---

**TITOLO III° SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

---

**Art. 6 - Zona A – Centro storico**

1. Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico e cioè 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.
2. 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.
3. L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.
4. Gli indici stereometrici che accompagnano 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.
5. Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.
6. La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.
7. Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.
8. Si precisa che: con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico/artistico (superfetazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
9. I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico/critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.
10. Son fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dal D. Lgs. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.
11. Tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente articolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolare o di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrare per essere assoggettate a piano attuativo.
12. All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione dei piani attuativi sono:
  - 1) per gli edifici con grado di protezione da 1 a 4 la rispettiva normativa;

- 2) per gli edifici con grado di protezione 5 e 7 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.
13. L'indice di edificabilità che viene prestabilito per ogni area perimetrata e assoggettata a piano attuativo è comprensivo del volume dell'edificato con grado di protezione da 1 a 4 e che si intende confermare e del volume dell'edificato con grado di protezione 5, 7, che si può demolire, ricostruire e/o traslare.
14. Non si è quindi in presenza di un sistema sommatorio: volume costruito da sommare al volume realizzabile secondo l'indice risultante, ma di un indice omnicomprensivo.
15. A integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, che segue nel presente articolo, si forniscono definizioni ed esplicitazione dei concetti di:
- a. Rinnovo;
  - b. Ripristino;
  - c. Sostituzione.
- a. Rinnovo: s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/ o trattamento possono giungere fino al ripristino (escluso);
- b. Ripristino: s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati e irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
- c. Sostituzione: s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico e ambientale.
16. Come detto in precedenza agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicato:
- grado 1 - Restauro filologico;
  - grado 2 - Risanamento conservativo propositivo;
  - grado 3 - Ristrutturazione parziale;
  - grado 4 - Ristrutturazione globale;
  - grado 5 - Demolizione e ricostruzione;
  - grado 6 - Demolizione senza ricostruzione;
  - grado 7 - Ristrutturazione urbanistica.

Per i suddetti gradi di protezione è fatto salvo quanto previsto nelle relative schedature per il centro storico della Variante al P.R.G. n. 2.

Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni e negli ampliamenti si rimanda a quanto specificatemele previsto per le Zone B; nel caso di demolizione e ricostruzione non fosse possibile rispettare le distanze dal confine stradale suddetto, potrà essere consentita la costruzione a minore distanza dalla strada secondo il prevalente allineamento di fabbricazione precostituito, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

**Art. 6.1 - Gradi di protezione degli edifici e modalità di intervento****Par.6.1.1 - Grado 1 – Restauro filologico**

1. Riguarda edifici a strutture murarie, vincolati dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici o ad essi equiparati, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico
2. L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.
3. Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.
4. E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e areati artificialmente, sia servizi in cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica.
5. Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2.40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2.20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle norme del P.R.G. originario approvato con D.G.R. n.6961 del 04.12.1989.
6. L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte e altre opere di difesa dell'aggregato nonché tutti gli altri reparti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.
7. Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

**Par.6.1.2 - Grado 2 – Risanamento conservativo**

1. Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico-ambientale culturale, per i quali è anche ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria nel rispetto di quelle consentite all'art.34.4 e rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
2. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a. conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc...);
  - b. conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale o orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della

- quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
- c. i collegamenti interni verticali e orizzontali potranno essere inseriti o modificati purché all'interno della struttura dell'edificio;
  - d. conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e. i porticati, le vaste aperture dei fienili e di strutture simili e in generale gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrate 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 e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - l. possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
  - m. conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
  - n. conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
  - o. possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a mt. 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 mt. 2.20. esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle norme del P.R.G. originario approvato con D.G.R. n.6961 del 04.12.1989.;
  - p. obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze;

- q. i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare, dovrà essere a vista la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, e preferibilmente, dovranno essere a vista i basamenti e i capitelli dei pilasti.
3. 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.
4. E' possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

### **Par.6.1.3 - Grado 3 - Ristrutturazione parziale**

1. Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti.
2. L'intervento dovrà tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.
3. In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
- a. conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne non alterate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc...) con possibilità di praticare fori nelle murature cieche, adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame. In particolare gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc..., debbono mantenere, ove esistenti, le aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio con la possibilità di chiusura solo mediante finestrate, 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...);
  - b. i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 30 cm. Nel caso in cui l'altezza utile del vano sia superiore 3,50 ml è consentita la realizzazione di controsoffittature ove non comportino la creazione di altri vani utili. Se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;
  - c. conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - d. conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;

- e. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc... nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- f. possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
- g. possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;
- h. possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
- i. possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- j. conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- k. conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari per quanto possibile. Le tinteggiature esterne dovranno essere quelle della trazione tipica rurale utilizzando colori "terrosi": sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- l. possibilità di utilizzare 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 "o" del grado di protezione 2, anche in caso della traslazione dei solai ammessa al punto "b" del presente grado di protezione;
- m. obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc. e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze;
- n. è possibile creare dei soppalchi con strutture in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

#### **Par.6.1.4 - Grado 4 – Ristrutturazione globale**

1. Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
2. L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
3. Non sono ammesse:
  - a. sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali;
  - b. sostituzione di scuri con tapparelle;
  - c. sostituzione di serramenti in legno con altri materiali che non siano simili (es. materiali simili: PVC).

4. E' inoltre fatto obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.
5. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:
  - d. muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
  - e. manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestata 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 o tegole "simil coppo" di colore cotto; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ecc...; è consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici in aderenza o integrati alla copertura.
  - f. dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare e da realizzare ex-novo in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici con termini di grado più restrittivo;
  - g. serramenti e infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone, ecc..Gli infissi in legno naturale dovranno essere preferibilmente trattati con mordente scuro. Gli infissi dovranno essere in legno o altri materiali similari (ad esempio PVC) ad esclusione di alluminio e di altri materiali metallici. Le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena tipo scuri 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 tapparelle;
  - h. opere in ferro: si prescrive di utilizzare manufatti preferibilmente in ferro battuto di forma semplice secondo la tradizione locale;
  - i. pianerottoli, gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra o materiali similari, posti in opera secondo la tradizione;
  - j. stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere preferibilmente in pietra naturale veronese o in tufo o materiali similari. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm. 5;
  - k. davanzali: dovranno essere realizzati preferibilmente in pietra locale o tufo o materiali similari (con limitate sporgenze rispetto al filo estero del muro con un massimo di cm. 5). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale;
  - l. comignoli: sono ammessi comignoli in materiale che risponda preferibilmente alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, e/o 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 "l" del grado di protezione 3.

**Par.6.1.5 - Grado 5 - Demolizione e ricostruzione**

1. Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali che sulla base di una specifica analisi storica (lottizzazione seriale, analogie tipologiche o altri documenti) testimoniante un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.
2. È ammessa anche la demolizione senza ricostruzione, in tal caso il volume non ricostruito potrà essere realizzato in un successivo momento nell'area indicata dalla relativa scheda o potrà essere riconosciuto come "credito edilizio" di cui all'art. 49 delle presenti norme.
3. Nelle schede progettuali viene indicato il sedime entro cui dovrà essere edificato il volume oggetto di demolizione e ricostruzione e l'eventuale altezza massima consentita. Per i fabbricati ricompresi nelle "Corti rurali" di cui all'art. 34.4 delle presenti norme, se l'altezza non è indicata precisamente nella relativa scheda, si deve far riferimento a quanto previsto per la zona agricola di appartenenza di cui all'art. 16 delle presenti norme e comunque non superiore all'altezza di fabbricato principale della corte.
4. Gli interventi conformi alle indicazioni contenute nelle schede progettuali si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle schede progettuali è subordinata alla approvazione di una Variante al P.I.:
  - a. Edifici adiacenti ad altre strutture localizzati in Centro storico:

la ricomposizione planimetrica potrà avvenire solo ed esclusivamente all'interno dell'area di sedime fermo restando l'allineamento sul fronte principale. L'altezza non dovrà superare quella del fabbricato adiacente meno alto e ciò anche in presenza di altezze maggiori nel caso in cui le stesse non dipendano da una consolidata presenza dell'edificio.
  - b. Per gli edifici isolati localizzati sia in Centro storico che nelle Corti rurali di cui all'art.34.4:

nel caso di ricomposizione è ammesso un ampliamento della superficie coperta contenuto entro una maggiorazione massima del 20% sia della larghezza che della lunghezza dell'attuale area sedime. La nuova sagoma, derivante dall'ampliamento di cui sopra, potrà trovare localizzazione all'interno della figura determinata dalla maggiorazione del 20% in entrambi i sensi sia della lunghezza che della larghezza della sagoma attuale.
  - c. Non sono ammessi aumenti di volume rispetto l'entità attuale se non esplicitamente previsti dalle tavole e dalle schede di progetto.

Le eventuali prescrizioni, se previste dal Piano, relative alle aree scoperte del lotto di pertinenza sono da ritenersi puramente indicative e non vincolanti, fermo restando il rapporto fra le varie destinazioni che dovrà comunque essere rispettato.

L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione n. 4.

È consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici in aderenza o integrati alla copertura.

**Par.6.1.6 - Grado 6 - Demolizione senza ricostruzione**

1. Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la

presenza di quelle 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 permesso relativo agli interventi nelle unità che le includono.

#### **Par.6.1.7 - Grado 7 - Ristrutturazione urbanistica**

1. Riguarda l'intervento su edifici siti all'interno di aree di riordino urbanistico per i quali è anche ammessa la totale o parziale demolizione e ricostruzione per ottenere un assetto diverso dall'attuale ed una configurazione omogenea a quella del centro storico.
2. Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica ( allargamenti viari, ecc.).
3. Le aree su cui intervenire con la nuova costruzione vengono, in ogni singolo caso, individuate in modo indicativo al fine di una razionale riorganizzazione urbanistica.
4. In ogni caso i volumi di tali edifici sono computati nel volume globale edificabile all'interno della zona di grado.
5. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 sono possibili in sede attuativa mediante apposito piano urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.I.. In ogni caso l'altezza massima non potrà essere superiore a quella degli edifici con grado di protezione 1 contermini;
6. In sede di piano attuativo vanno reperiti gli standard primari a verde e parcheggio previsti dalla normativa in materia relativamente alle zone di espansione, residenziali o commerciali, secondo la destinazione d'uso assegnata alla volumetria oggetto di piano di Recupero.

#### **Art. 6.2 - Nuovi edifici**

1. Per i nuovi edifici previsti dal Piano la disposizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza, lunghezza, ecc...
2. Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia compatibile con le tipologie edilizie del Centro Storico;
3. Non è, in ogni caso, ammesso utilizzare il nuovo volume in misura inferiore all'80% del massimo previsto dal Piano.
4. Per i nuovi manufatti previsti dal Piano e destinati ad autorimesse o magazzini l'altezza massima viene fissata in ml. 2,50.
5. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole di progetto sono possibili con l'approvazione di un apposito piano urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.I..
6. I nuovi edifici dovranno essere realizzati con tecnologie, forme, colori e materiali di tipo tradizionale.

**Art. 6.3 - Vincoli di facciata**

1. Le tavole di progetto indicano anche i vincoli di facciata relativi agli elementi architettonici caratterizzanti l'organismo edilizio, nonché ove tali elementi non esistano e dove sia prevista la demolizione con ricostruzione totale o parziale dell'edificio, le altezze, le masse edilizie e gli elementi strutturali di facciata ( aggetto cornicioni, finestrate, ecc...) da adempiere e rispettare.
2. Tali vincoli comportano le seguenti prescrizioni:
  - a. porte e finestre rispondenti alla logica architettonica dell'edificio devono essere conservate nella loro forma e nella loro 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, poggiali, 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.
3. Le prescrizioni di cui ai punti a) e b) si riferiscono esclusivamente ai progetti degli edifici lungo le vie pubbliche.
4. 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 i 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.
5. Il Responsabile dell'Area Tecnica decide, con le procedure d'obbligo, in merito alle richieste presentate.

**Art. 6.4 - Interventi coordinati**

1. Inoltre 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.
2. 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.
3. Salvo quanto diversamente previsto dalla tavola di progetto l'unità di minimo intervento corrisponde all'unità edilizia principale intendendo in essa comprese le unità secondarie di proprietà.

**Art. 6.5 - Aree inedificabili**

1. Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.
2. 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.
3. 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 del fabbricato.
  4. Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.

**Art. 6.6 - Arredo urbano, manufatti, muri di recinzione, archi nelle cortine murarie, reperti di valore storico, documentativo o monumentale**

1. Riguarda strutture murarie indicate nelle tavole di Piano, quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale e malta di calce per mantenere l'aspetto tipico.
2. Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonatura, una tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra locale vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.
3. La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ecc. deve essere realizzata con i seguenti materiali:
  - massello in pietra locale o cotto;
  - blocchetti di porfido o basalto;
  - acciottolato con pietre di fiume.
4. Gli spazi pubblici ( strade, piazze, marciapiedi ) che attualmente sono asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione 1, 2, 3, sia pubblici che privati.

**Art. 6.7 - Destinazioni d'uso**

1. Nella relativa tavola del Piano sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:
  - 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 lo sport;
  - B. destinazione d'uso privata:
    1. verde pubblico;
    2. superfici scoperte, pavimentate;
    3. residenza e attività direzionali ed economiche connesse quali uffici, negozi, attività ricreative e ricettive, piccoli laboratori artigianali che a giudizio del

Sindaco risultino non rumorose e compatibili con la residenza, garage, piccoli magazzini e annessi di servizio alla residenza.

2. I punti 1, 2 e 3 della lettera A) e B) vanno integrati con le destinazioni degli spazi scoperti.

#### **Art. 6.8 - Destinazione d'uso pubblico**

1. Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente punto lettera 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.
2. Per gli edifici con grado di protezione 5 e 7 con le destinazioni d'uso di cui al precedente punto 3 della lettera A), è possibile l'ampliamento, anche se non indicato nelle tavole di progetto e qualora indicato, anche in misura diversa.

#### **Art. 6.9 - Destinazione d'uso privato**

1. 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 e attività del terziario superiore (uffici) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico, artistico degli edifici;

##### 2) Edifici con grado di protezione 3 e 4

E' sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale. E' ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, l'uso: dei piani terreni ad attività commerciali, a magazzini, ad artigianato di servizio; dei primi piani ad artigianato di servizio a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla protezione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o graveolento. Compatibilmente a ciò sono comunque ammessi ampliamenti anche a sviluppo verticale di insediamenti con destinazione non residenziale e limitatamente ai seguenti casi:

- a. necessità derivanti da adeguamenti di insediamenti commerciali al piano terra entro i limiti alla legge 426/71, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi;
- b. ampliamenti di attività artigianali e similari con i limiti del precedente punto.

##### 3) Edifici con grado di protezione 5 e 7

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 al permesso di costruire.

#### **Art. 6.10 - Utilizzo dei sottotetti**

1. Per l'utilizzazione dei sottotetti si rimanda a quanto specificatamente previsto dal Regolamento Edilizio Comunale (in particolare artt.: 38.2, comma 4; 38.4, comma 4; 38.5, comma 11; 38.6, comma 8; 38.8; art. 49, comma 16; art. 90, comma 4, lett. c) e d); Allegato A, definizioni n. 15 e 23).

**Art. 6.11 - Parcheggi e autorimesse**

1. Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 4, 5 e 7 è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrato.
2. La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere gli spazi a verde interni.
3. Nelle progettazioni di questi interventi dovrà essere in ogni caso privilegiato l'uso ad autorimesse dei piani interrati secondo quanto disposto dall'art. 18 della L.S. 765 salvo comprovati impedimenti tecnici.

**Art. 6.12 - Norme finali**

1. Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.
2. Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.
3. Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presenza 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.
4. Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20.
5. Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.
6. La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco.
7. I comparti e le unità di minimo intervento sono definiti nelle tavole di progetto e coincidono con le unità edilizie individuate dal grado di protezione.
8. Non sono rilasciabili permessi od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere integrate.
9. Gli interventi sugli edifici ricompresi nelle "Corti rurali" di cui all'art. 34.4 delle presenti norme, dovranno essere eseguiti rispettando per ciascun edificio il relativo grado di protezione assegnato nelle relative schedature di cui all'elaborato n.12 di P.I.. Ad integrazione di quanto disposto relativamente alla modifica di facciata, si precisa che potranno essere realizzati per le facciate diverse da quella principale e salvaguardando comunque eventuali elementi architettonici e/o decorativi, l'apertura di nuove forometrie

---

o la modifica delle esistenti al fine di consentire i rapporti di aeroilluminazione minimi dei locali.

**TITOLO IV° SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE****Art. 7 - Zona B – Completamento residenziale**

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente.

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

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

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le principali opere di urbanizzazione primaria.

La distanza minima delle strade viene fissata di norma in ml. 5.00 con facoltà del Responsabile dell'Area Tecnica, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

È ammesso in eccezione all'indice di densità, fondiaria un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità per gli edifici di cui viene accertata, da parte del responsabile dell'ULSS una effettiva carenza di servizi igienici.

Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 10% del volume iniziale con un massimo di mc. 30; in oltre dovrà avvenire nel rispetto dei materiali e dei colori dell'edificio nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati o dalle strade.

Norme edificatorie:

- Densità fondiaria: non potrà essere superiore a 1,5 mc.;
- Numero dei piani abitabili: 2 piani fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: max ml. 7,50;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5.00 ml.;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5.00 per strade non più larghe di ml. 7.00; a ml. 7.50 per strade con larghezza da 7.00 a 15.00 ml.; potrà essere consentito l'allineamento già precostituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona;
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: preesistenti per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia; interventi diversi dovranno rispettare una distanza tra fabbricati  $\geq$  a 10 ml.; in caso di edifici preesistenti sul confine o a distanza inferiore a 5 ml., è ammessa l'edificazione in appoggio.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere previste nel corpo stesso delle costruzioni o seminterrate a parte, però costituenti un tutto unitario con il fabbricato principale, contenute in pratica unica.

Minori distanze tra fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi art. 23, L.R. n° 40 del 2/5/1980 e s.m.i..

Le aree indicate nelle Tavole di P.I. con \* *Prescrizioni particolari* non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per la Zona.

**Art. 8 - Zona C1 – Completamento residenziale**

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza e tra le altre destinazioni sono ammessi: pubblici servizi; uffici; autorimesse pubbliche o private; attività artigianali a servizio della residenza a condizione che non rientrino nell'elenco di cui al DM del 19.11.1981 (e come sostituito dal DM 2 marzo 1987) e con i limiti di cui all'art. 41 del P.T.R.C..

Sono esclusi dalle zone residenziali: industrie; ospedali; macelli; stalle; scuderie; fabbricati da adibirsi; ad allevamenti di animali domestici; tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, ad eccezione degli impianti produttivi da trasferire, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione.

Altri interventi edilizi ammessi sono gli ampliamenti e, nei lotti liberi, la nuova edificazione.

È ammesso l'intervento diretto.

Qualora le opere di urbanizzazione fossero carenti il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o di atto pubblico, con i contenuti di cui all'art. 63 della L.R. 61/85 e s.m.i., con il quale il richiedente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente agli interventi concessi.

<b>Zona C/1 residenziale di completamento (indici)</b>	
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 1
Rapporto massimo di copertura	30 %
Num. Max piani abitabili (escluso seminterrato)	N° 2
Altezza massima del fabbricato	ml 7,50
Distanza minima dal ciglio stradale Fra edifici e zone di manovra e/o sosta	In allineamento con fabbricati preesistenti
	In assenza di allineamenti
	ml 5,00 per strade < 8 ml
	7,50 per strade da 8 a 15 ml
	10,00 per strade < 15 ml
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distacco minimo tra i fabbricati	Min. ml. 10,00 o in aderenza
Compensazione dei volumi	Non ammessa

Cotili	ammessi
--------	---------

Per l'area classificata come ZTO C1/3 e catastalmente identificata al Fg. 11 map. 420 parte e 422 parte di 2.000 mq di cui all'accordo pubblico - privato n. 14 è fatto salvo quanto specificatamente previsto dal presente articolo tranne che l'Indice di edificabilità fondiaria che è pari a 1,5 mc/mq ed il Rapporto massimo di copertura che è pari al 40%.

## Art. 9 - Zona C2 – Espansione residenziale

Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un piano attuativo ed alla stipula della convenzione di cui all'art. 36.1.12 delle presenti norme.

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

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

L'intervento dovrà rispettare le previsioni del P.I..

Le eventuali varianti alla viabilità sia pedonale che veicolare non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni di intervento del P.I..

Sono ammesse le variazioni di perimetro e le trasposizioni di cui all'art. 36.1 delle presenti norme.

La percentuale delle destinazioni d'uso previste dall'art. 48 delle presenti norme, e da realizzare nei fabbricati oggetto di piani attuativi, dovrà essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale.

Norme edificatorie:

- Densità territoriale: non deve superare 1,00 mc./mq.;
- Numero dei piani abitabili: no potrà essere superiore a 3 piani abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 10,50;
- Lotto minimo: la superficie fondiaria di ogni singolo lotto non potrà essere inferiore a mq. 500; per case a schiera, in linea e a blocco la superficie fondiaria minima è di 250 mq. per unità, con un minimo globale di mq. 1.000;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml. Ed è obbligatoria per le case a blocco e in linea e per il confine non in aderenza delle case a schiera;
- Distanze dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00; a ml. 7.50 per strade con larghezza da 7.00 a 15.00 ml.; a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15;

- Distanza dai fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque a ml. 10,00.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno trovare posto nel corpo stesso delle costruzioni, o seminterrate a parte, però contenute in unica pratica.

Possono essere ammesse distanze inferiori e tipologie diverse, nel caso di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, art. 23, L.R. n° 40 del 2/5/1980 e s.m.i.

In tale zone è stata indicata con cartiglio circolare la dimensione delle aree per le urbanizzazioni primarie con valore indicativo.

Tale dimensione deve essere complessivamente pari a 11,5 mq./ab. (rispettivamente 8 mq./ab. Per il verde e 3,5 mq./ab. Per i parcheggi).

Le localizzazioni saranno definite al momento della approvazione del piano attuativo.

Gli spazi per il gioco ed il parco non dovranno essere inferiori a mq. 1.000.

Qualora detta dimensione non possa essere raggiunta gli oneri corrispondenti verranno monetizzati ed il Comune individuerà spazi pubblici in alternativa.

#### **Art. 9.1 - Zona C2/a**

Nella C2/a prevalgono le seguenti prescrizioni:

1. E' fatto divieto assoluto alla realizzazione di accessi sulla ex strada provinciale denominata Strada del Bussè.
- 2) E' fatto obbligo realizzare la viabilità distributiva di penetrazione dell'area in parallelo al canale consorziale, come indicato nello schema grafico allegato.
3. E' fatto obbligo l'allargamento stradale mediante tombinamento della fossa - scolo denominato "CAVETTO" LATO Est (Via Caseggiato).

#### **Art. 9.2 - Zone C2/1 e C2/2**

Per le due aree di espansione C2/1 in Località Ponte dell'Orto e C2/2 in Località Ponte Signoretto valgono le seguenti norme:

- Ogni intervento edilizio riguardante gli ambiti C2/1 e C2/2 è subordinato all'attuazione di un piano attuativo unitario per l'area perimetrata.
- Per tali zone sono stati predisposti *schemi esemplificativi di lottizzazione*, che servono ad esempio e confronto per una corretta ed unitaria progettazione delle nuove aree all'interno del territorio comunale.
- Tali elaborati sono vincolanti solo per le indicazioni progettuali esplicitamente evidenziate come vincolanti sui medesimi elaborati.
- Modeste modifiche, giustificate da una più corretta e precisa progettazione esecutiva, sono ammesse solo per la viabilità.
- Le aree a standard primari (verde e parcheggio), indicate nelle suddette planimetrie, potrebbero non essere dimensionate nella misura minima necessaria, essendo appunto schemi esemplificativi di massima; in tal caso vanno comunque aggiunte le aree necessarie almeno fino al raggiungimento degli standard minimi.
- Nel caso invece in cui le aree a standard primari (verde e parcheggio) risultino in quantità maggiore rispetto il dimensionamento minimo, se indicate vincolanti vanno

comunque mantenute e realizzate secondo le indicazioni dello schema, diversamente possono essere ridotte.

- La superficie territoriale computabile ai fini edificatori e per la definizione delle aree a standard, è quella individuata come zona C2.
- L'ambito territoriale di intervento (assoggettato a piano attuativo unitario) può ricomprendere aree destinate a verde e parcheggi secondari e a strade; le loro superfici non sono però computabili né ai fini edificatori né per la definizione delle aree a standard.
- L'ambito di intervento può essere variato con provvedimento del Consiglio Comunale ai sensi del 2° comma dell'art. 16 della L.R. 61/85.
- Sono ammesse le variazioni di perimetro e le trasposizioni di cui all'art. 36.1 delle presenti norme.
- Nel caso in cui sia variato l'ambito di intervento rispetto l'originaria previsione del PI, tra gli elaborati del piano attuativo è richiesta una planimetria in scala 1:500 riferita all'intero ambito originario, che dimostri la possibilità di lottizzare anche le aree di espansione esterne alla nuova delimitazione e un collegamento funzionale con aree a standard secondario, anch'esse eventualmente escluse dal nuovo ambito, garantendo in ogni caso l'assetto unitario dell'intera area prevista dal PI.
- Tale elaborato non è vincolante per i successivi piani attuativi, che comunque a loro volta devono garantire una corretta integrazione con le aree precedentemente realizzate e/o lottizzate e quelle libere rimanenti, con particolare attenzione alla viabilità ed alle aree destinate a standard, predisponendo un analogo elaborato.
- Le alberature previste vincolanti sugli schemi esemplificativi si devono intendere come viali alberati e vanno realizzate con piante ad alto fusto, già sufficientemente adulte, di specie autoctona, preferibilmente a foglia caduca, distanziate l'una dall'altra poco più dello spazio necessario allo sviluppo completo della loro chioma.

<b>PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI</b>		
<b>Zone C2/1 in Località Ponte dell'Orto e C2/2 in Località Ponte Signoretto</b>		
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	1
Massimo		
Minimo		Non inferiore al 75% dell'indice massimo
Altezza dei fabbricati	ml	8
Numero max piani abitabili (escluso il seminterrato)	ml	2
Lotto minimo	mq	Come zona C2
Tipologia edilizia		Edifici a blocco, in linea, a schiera, unifamiliari, bifamiliari
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	30%
Distanza dai confini di proprietà		non può essere inferiore a 5,00 ml. Ed è obbligatoria per le case a blocco e in linea e per il confine non in aderenza delle case a schiera

Distanze dal ciglio della strada		non può essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00; a ml. 7.50 per strade con larghezza da 7.00 a 15.00 ml.; a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15
Distanza dai fabbricati o corpi di fabbrica		non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque a ml. 10,00.
Sezione asse stradale principale	ml	Compresa tra 8 e 10 ml

- La percentuale delle destinazioni d'uso previste dall'art. 48 delle presenti norme, e da realizzare nei fabbricati oggetto di piani attuativi, dovrà essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale.
- Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno trovare posto nel corpo stesso delle costruzioni, o seminterrate a parte, però contenute in unica pratica.
- Gli spazi per il gioco ed il parco non dovranno essere inferiori a mq. 1.000.
- Qualora detta dimensione non possa essere raggiunta gli oneri corrispondenti verranno monetizzati ed il Comune individuerà spazi pubblici in alternativa.
- Gli ambiti C2/1 e C2/2 sono soggetti alla formazione di un PdL preceduto dalla redazione di un "Piano di massima" unitario che indichi lo schema della viabilità, la collocazione delle aree a standard, le tipologie edilizie impiegate, gli eventuali allineamenti e il dimensionamento delle sezioni stradali.
- L'approvazione del piano attuativo, realizzabile per stralci, sarà subordinata alla preventiva approvazione da parte dell'ente pubblico del Piano di massima redatto dal progettista.

### **Art. 9.3 - Zona C2/PER – Espansione residenziale perequata**

In tale ambito la trasformazione del territorio dovrà avvenire attraverso l'approvazione di un piano urbanistico attuativo.

L'ambito territoriale soggetto a perequazione, la Zona C2/PER, risulta sottoposto alla seguente regolamentazione:

1. la potenzialità edificatoria va riferita all'intero ambito, al quale è assegnato l'indice di edificabilità territoriale di 0,7 mc/mq.
2. i proprietari dei suoli destinati a servizi sono titolari dei diritti edificatori da impegnare sulle aree preposte all'edificazione. I proprietari dei suoli destinati all'edificazione impiegano i diritti volumetrici sulla loro proprietà ed estendono tali diritti agli altri proprietari ricompresi nell'ambito equiparato.
3. il PI attribuisce a tutti i proprietari coinvolti un modo uguale di trattamento.
4. i lotti edificabili e la viabilità di distribuzione ad essi rappresentati nelle tavole di PI 1:2000, sono indicativi e potranno essere riorganizzati in sede di piano urbanistico.
5. La zona è classificata ZTO "C2 PER"; e le destinazioni d'uso compatibili sono quelle indicate nelle vigenti NTA per le zone C2 di espansione residenziale.

6. L'indice di edificabilità delle aree destinate all'edificazione è determinato dal rapporto tra il volume complessivo edificabile derivante dall'intero ambito e la superficie territoriale destinata all'edificazione.

7. Le aree per servizi da cedere al comune sono fissate nella misura del 20% della superficie territoriale dell'intero ambito soggetto a perequazione.

Il piano urbanistico attuativo dovrà obbligatoriamente prevedere:

- cessione e realizzazione di una superficie a parcheggio non inferiore a 3,5 mq/ab; tale superficie dovrà essere adeguatamente distribuita in modo da garantire idoneo supporto alla rete viaria di distribuzione ai lotti;
- sola cessione di una superficie unitaria e di forma regolare non inferiore a mq 5.000 per la realizzazione di attrezzature di interesse comune;
- cessione e realizzazione di una superficie a verde attrezzato e parco urbano per la rimanente area a servizi, fino alla concorrenza del 20% dell'ambito perequato.

Tali aree comprendono in ogni caso tutti gli standard di cui agli artt. 25 e 26 della L.R. 61/85.

8. Il piano urbanistico attuativo dovrà obbligatoriamente prevedere:

- a) realizzazione dell'allargamento stradale sulla strada costeggiante il Bussè per la parte compresa dall'ambito di intervento;
- b) realizzazione della rotatoria di svincolo sulla strada costeggiante il Bussè;
- c) collegamento stradale tra la rotatoria di cui al precedente punto b) e via Piave, il cui tracciato indicato in cartografia è da intendersi indicativo e modificabile in sede di piano attuativo;
- d) completamento di via Piave dall'attuale porzione realizzata e sfociante sulla strada lungo Bussè, fino a tutta la parte della stessa via Piave compresa nell'ambito della zona "C2 PER", come evidenziato in cartografia.

9. Al fine di attuare interventi di mitigazione del rischio idraulico, il piano urbanistico attuativo dovrà prevedere:

- a) la realizzazione di invasi idonei per la raccolta della portata d'acqua che esubera quella smaltibile dal Cavetto, pari ad un volume d'acqua di 428 mc, calcolato con l'applicazione di coefficiente di sicurezza paria a 2;
- b) l'elevazione del terreno a destinazione residenziale, da attuare in modo da raccordare il piano di imposta dei fabbricati con le quote stradali e le quote delle aree agricole circostanti.

10. Le strade di distribuzione interna ed i parcheggi dovranno preferibilmente essere di tipo alberato al fine di migliorare la qualità ambientale degli interventi.

11. Il disegno organizzativo dell'intero ambito riportato negli elaborati di PI 1:2000 è indicativo, ad eccezione degli elementi indicati al precedente punto 8, lettere a), b) e d).

12. Si prescrive per la Zona, ancorché all'interno dei singoli lotti edificabili, lungo i confini esterni la messa a dimora, soprattutto lungo la viabilità, di un filare di alberature autoctone d'alto fusto al fine di mascherare e mitigare le aree.

13. La pavimentazione delle aree libere scoperte destinate a standard, parcheggi, strade o altro, sia all'interno dei singoli lotti edificabili, dovrà essere il più possibile permeabile per permettere l'assorbimento del terreno delle acque meteoriche, salvo l'eventuale rampa di accesso a locali interrati o seminterrati.
14. Non dovranno essere aperti nuovi accessi su via Lungo Bussè; l'accesso alla Zona dovrà avvenire esclusivamente dalla rotatoria esistente.
15. La Zona è suddivisa in due aree (vedi Tavv. di PI): in una area è prevista l'edificazione con altezza massima di due piani fuori terra, mentre nella rimanente area è prevista la possibilità di edificare edifici a tre piani fuori terra, dove il terzo piano dovrà essere mansardato e con possibilità di realizzare parte di copertura a colombara con un massimo del 20% rispettando l'altezza massima prevista per gli edifici.

<b>PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI</b>		
<b>Zone C2/PER/1</b>		
Indice di edificabilità territoriale	Mc/mq	0,7
Altezza dei fabbricati	ml	8 /10,50
Numero max piani abitabili (escluso il seminterrato)	ml	2/3
Lotto minimo	mq	La superficie fondiaria di ogni singolo lotto non potrà essere inferiore a mq 500 E' consentita la divisione dei lotti sempre nel rispetto della superficie fondiaria minima di ogni lotto di 500 mq. E' consentito l'accorpamento dei lotti. Case a schiera o in linea sono consentite fino ad un massimo di cinque corpi edilizi aderenti; pertanto ulteriori corpi dovranno essere staccati con distanze consentite dalla normativa vigente.
Tipologia edilizia		Edifici a blocco, in linea, a schiera, unifamiliari, bifamiliari
Distanza dai confini di proprietà		Non può essere inferiore a 5,00 ml
Distanze dal ciglio della strada		Non può essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00; a ml. 5,00 per strade con larghezza da 7.00 a 15.00 ml.; a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15
Distanza dai fabbricati o corpi di fabbrica		non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque a ml. 10,00.

Sezione asse stradale principale	ml	Compresa tra 8 e 10 ml

Per la Zona C2/PER/1 valgono altresì le seguenti norme:

- a) Porticati:** i porticati di qualsiasi tipo, aperti su uno o più lati, ubicati al piano terra e ai piani superiori, non devono concorrere al calcolo del volume urbanistico fino ad un massimo del 20% del volume totale dell'edificio.
- b) Autorimesse:** le autorimesse previste al piano terra e la parte al di fuori del caposaldo stradale per il calcolo del volume non sono da computare ai fini del volume fino ad un volume massimo di 60 mc per ciascuna unità abitativa, precisando che l'altezza non potrà essere superiore a 2,50 mt e con un minimo di 2,40 mt, e per tali locali non è prevista la possibilità di cambio d'uso diverso da quello autorizzato.
- c) Caposaldo:** per il caposaldo per il calcolo del volume viene prevista la quota mediana del marciapiede fronteggiante il lotto edificabile ed inoltre quanto previsto dall'art. art. 44 - *Altezze dei fabbricati e numero dei piani* delle presenti norme. Il piano di calpestio del primo piano abitabile dovrà avere una quota minima di +0,05 mt dal caposaldo; il volume generato da tale prescrizione non sarà computato nel calcolo del volume urbanistico complessivo.
- d) Tipologia degli alloggi:** per consentire un insediamento di carattere non intensivo l'80% della volumetria di progetto di ogni singolo edificio dovrà essere costituita da alloggi con superficie interna netta di pavimento di almeno 55 mq con esclusione di eventuali accessori posti al di fuori dell'alloggio.

**TITOLO V° SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO****Art. 10 - Zona "D1/C" - Zone produttive industriali e artigianali di completamento**

La zona artigianale-industriale è riservata esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere produttivo, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi del personale di custodia ed i locali per mostre permanenti, e per la commercializzazione dei prodotti di superficie non superiore a mq. 150.

Sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del personale di custodia o del proprietario, sino a un volume massimo di 500 mc per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza ad essi.

L'utilizzazione della zona potrà avvenire con intervento diretto di permesso di costruire, nella parte già fornita delle opere di urbanizzazione primaria, oppure in caso di ampliamento di attività esistente.

In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi primari, nella misura del 10% della superficie del lotto.

Percentuale area coperta: non potrà superare il 50% della superficie del lotto, compresi i parcheggi primari; agli effetti del rapporto di copertura, le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria, rimanendo con ciò vincolate agli edifici interessati;

Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 10,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi,

Distanza ai confini di proprietà: non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine qualora resti o in aderenza o ad almeno a 10 mt. da fabbricati preesistenti;

Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00, a ml. 7.50 per strade con larghezza da 7.00 a 15.00 ml., a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00.

Qualora prospettante su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di P.I.;

Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00.

Per le cabine elettriche si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, in particolare all'art. 54, comma 7.

Per tutto l'immobile catastalmente identificato al Fg. 15, mapp. 37 è consentita l'attività farmaceutica, già esistente per una parte dello stesso immobile; nel caso di dismissione o trasferimento dell'attività farmaceutica o non subentro della stessa attività, le destinazioni consentite per tale immobile rimarranno quelle previste dalle presenti norme per la ZTO D1/C di appartenenza.

**Art. 11 - Zona "D 1/E" - Zone industriali e artigianali di espansione**

Tali zone sono riservate esclusivamente all'insediamento di industrie e attività artigianali compreso gli uffici aziendali, i laboratori di ricerca, i magazzini, le autorimesse, eventuali attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi del personale di custodia ed i locali per mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti aziendali di superficie non superiore a mq. 150.

Sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del personale di custodia o del proprietario, sino a un volume massimo di 500 mc., per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza ad essi, o al piano sovrastante.

L'utilizzazione della zona dovrà essere fatta attraverso piani di lottizzazione.

In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi e verde pubblico, nella misura del 20% della superficie territoriale (10% per urbanizzazione primaria e 10% per urbanizzazione secondaria).

Sono inoltre previste le seguenti norme:

- Superficie minima del lotto: mq. 800;
- Percentuale area coperta: non dovrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a 10,00 ml. Esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi;
- Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a ml. 5,00;
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00; a ml. 10,00 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml.. Qualora prospettante su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di P.I.;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00.

Per le cabine elettriche si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, in particolare all'art. 54, comma 7.

**Art. 11.1 - Zona D1/E-C**

Viene recepito quanto prescritto dalle Varianti n° 3, 9, 20 e 21 di P.R.G. per l'area di espansione produttiva D1/E-C di cui ai seguenti paragrafi.

**Par.11.1.1 - Area produttiva limitrofa allo scolo Lavigno**

Per l'area produttiva limitrofa allo scolo Lavigno:

- è fatto obbligo assoluto di inedificabilità all'interno della fascia di rispetto fluviale fissata in mt. 20, dallo Scolo Lavigno;
- la fascia di rispetto fluviale, di cui al punto 1 sopra, concorre alla determinazione della percentuale dell'area coperta fissata in misura del 50% della Superficie fondiaria;
- la viabilità del Piano Attuativo dovrà accordarsi con la viabilità della ZTO D1/e-b, escludendo nuove immissioni sulla sede stradale posta a nord dell'area di cui trattasi;

**Par.11.1.2 - Aree soggette a Piano Norma**

Per le aree soggette a Piano Norma valgono le prescrizioni qui di seguito riportate:

- La realizzazione delle schermature arboree previste entro la fascia di 20 metri di profondità, lungo lo scolo "Lavigno" e nella fascia di rispetto della profondità di 60 metri dalla S.S. n° 434 dovrà avvenire secondo lo schema di impianto definito nella planimetria in scala 1:2000 (Piano Norma);
- L'area a verde rinaturalizzata che fiancheggia il corso dello scolo "Lavigno" deve essere realizzata quale elemento qualificante della Zona Commerciale, contestualmente alla parte edificata;
- Tutti gli spazi di sosta dei parcheggi dovranno essere di tipo alberato con pavimentazione di tipo permeabile autodrenante, al fine di garantire il mantenimento di un corretto equilibrio idraulico.
- Le essenze arboree dovranno essere esclusivamente ad alto fusto e di tipo autoctono.
- I n° 6 lotti di completamento delle Zone D1c devono realizzare la parte di quinta arborea ad alto fusto ed i parcheggi indicati nella Tavola in scala 1:2000 (Piano Norma) contestualmente alla loro edificazione, per la parte di loro pertinenza.  
Le recinzioni dovranno essere collocate in modo da garantire la libera percorrenza di una fascia di 20 metri di profondità dallo scolo "Lavigno", mentre altri 10 metri di profondità all'interno del lotto verranno vincolati come inedificabili e gli accessi saranno realizzati come indicato nella Tavola in scala 1:2000 (Piano Norma).  
L'ampliamento sarà attuato mediante concessione diretta accompagnata dalla sottoscrizione di una convenzione, da stipularsi sulla base dello schema allegato alle presenti norme che deve garantire l'esecuzione delle opere di inserimento ambientale e la realizzazione delle aree di servizio a verde e parcheggio. I vincoli di destinazione d'uso dovranno essere registrati e trascritti.
- La viabilità distributiva dell'intera Zona Commerciale dovrà avere una organizzazione planimetrica e viabilistica come indicato nella Tavola 1:2000 (Piano Norma). Le sezioni stradali invece dovranno riferirsi a quelle sviluppate in scala 1:200 nella stessa tavola. Tutte le strade dovranno essere piantumate con essenze arboree autoctone ad alto fusto, come indicato nella planimetria del Piano Norma.
- L'ubicazione dei volumi e dei parcheggi della zona commerciale saranno definiti nella fase attuativa, le aree verdi invece dovranno essere conformi per localizzazione e piantumazione a quanto indicato nella tavola scala 1:2000 (Piano Norma).
- In fase attuativa dovrà essere mantenuto l'innesto di una pista ciclopedonale come indicato nella Tavola in scala 1:2000 (Piano Norma); che dovrà successivamente collegare l'area commerciale con il centro abitato di Angiari.
- Il P.d.L. vigente, che regola l'attuazione della Zona commerciale di espansione D2e, va assoggettato ad una apposita variante al P.d.L. che recepisca le nuove indicazioni della variante n. 3 al P.R.G.; pertanto dalla data di adozione della stessa, ogni previsione del P.d.L. che contrasti con i suoi contenuti non può essere realizzata.
- Le zone produttive di completamento D1c/1, D1c/2 i cui piani di lottizzazione sono scaduti, mantengono la stessa normativa dei P.d.L. in base ai quali sono state realizzate.

- Mentre per i lotti A ed E il Piano Norma assegna delle superfici a standard da realizzare superiori al 20% della superficie del lotto, per i lotti B, C, D, G, il Piano Norma assegna delle superfici a standard da realizzare inferiori al 20% della superficie degli stessi. Poiché, date le dimensioni, appare opportuno garantire una quantità di superfici a standard pari a quella stabilita dall'art. 25, L.R. 61/1985, per le zone produttive di espansione, si prescrive che i lotti B, C, D, G, debbano realizzare e cedere sulla base dell'apposita Convenzione allegata alle Norme Tecniche di Attuazione della variante, oltre alle aree standard indicate con il Piano Norma, anche un'ulteriore quantità di superfici a verdi e parcheggi, al fine di raggiungere complessivamente una quantità pari al 20% di ciascun lotto, senza che questo costituisca variante al Piano Regolatore Generale. Il Comune, nel caso lo ritenesse opportuno, potrà monetizzare la quantità di superfici per opere di urbanizzazione secondaria consentita nei limiti previsti dall'art. 25 della L.R. 61/1985, non evidenziate nel Piano Norma.

### **Par.11.1.3 - Aree attorno Villa Grella**

Nella Tav. al 2000 vengono identificati gli ambiti A 1, B1, C1 , D1, E1, F1 da assoggettare a Piano Attuativo.

L'attuazione dovrà avvenire mediante la predisposizione di Piani Attuativi Unitari per singoli comparti, con le seguenti destinazioni d'uso:

1. Comparto A 1: Zone territoriali omogenee D1/e
2. Comparto B1: Zona territoriale omogenea D2/e
3. Comparto C1: Zona territoriale omogenea parte D1/e e parte F1
4. Comparto D1 : Zona territoriale omogenea parte D1/e e parte F1
5. Comparto E1 : Zona territoriale omogenea D1/e
6. Comparto F1 : Zona territoriale omogenea D1/e

Il Piano Attuativo relativo ai comparti C1 e D1 dovrà prevedere oltre alle aree a standard primario e secondario determinate dal fabbisogno derivante dalle aree classificate D1/e all'interno del comparto, anche il recupero dello standard a verde pubblico classificato F1 all'interno dello stesso comparto, ricollocandolo ad Est ed in fregio a Viale Europa.

Le aree a standard relative al comparto A 1 dovranno essere collocate verso la corte rurale denominata "Ronchi", ora "Grella" in modo da incrementare la zona di rispetto in sintonia col Decreto della Soprintendenza Regionale del Veneto emesso in data 12/12/2002.

I singoli Piani attuativi dovranno farsi carico della realizzazione delle opere di viabilità quali allargamenti stradali e rotatorie previsti alloro interno.

I tracciati stradali dovranno avere tipologia e servizi analoghi a quelli della zona produttiva già realizzata.

Indici e parametri sono quelli stabiliti dalle norme di PI vigenti.

### **Art. 12 - Zona "D2/C" - Zone commerciali - direzionali, artigianale di servizio di completamento**

Nelle zone produttive-commerciali sono previsti i seguenti interventi: negozi, depositi e magazzini di merci anche all'ingrosso, laboratori di ricerca e di analisi, uffici, mostre e punti di

vendita connessi all'attività di produzione, nonché l'edificazione residenziale per il proprietario, gestore o custode sino ad un volume massimo di 500 mc.

In tali zone sono previsti i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc./mq.;
- Indice di copertura massima: 40% della superficie;
- Distanze dai confini: ml. 5,00;
- Distanze dai fabbricati: ml. 10,00;
- Distanze dalle strade: ml. 5,00 per strade non più larghe di 7,00 ml. E ml. 7,50 per strade comprese tra 7,00 e 15 ml..

#### **Art. 12.1 - ZONA D2/C.1**

Le destinazioni d'uso consentite per la Zona D2/C.1 di cui al presente articolo sono quelle ammesse per la Zona D1/C di cui all'art. 10 e per la Zona D2/C di cui all'art. 12 delle presenti norme.

E' fatto salvo quanto previsto dal relativo accordo pubblico - privato n.1 sottoscritto di cui all'Elaborato n. 9.

Percentuale area coperta: non potrà superare il 50% della superficie del lotto, compresi i parcheggi primari; agli effetti del rapporto di copertura, le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria, rimanendo con ciò vincolate agli edifici interessati;

Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 10,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi,

Distanza ai confini di proprietà: non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine qualora resti o in aderenza o ad almeno a 10 mt. da fabbricati preesistenti;

Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00, a ml. 7.50 per strade con larghezza da 7.00 a 15.00 ml., a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00.

Qualora prospettante su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di P.I.

Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00.

Per le cabine elettriche si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, in particolare all'art. 54, comma 7.

#### **Art. 13 - Zona "D 2/E" - Commerciale - direzionale, artigianale di servizio, di espansione**

Trattasi di zona destinata all'insediamento di attività a carattere direzionale quali: uffici, studi professionali, rappresentanze ecc... ed a carattere commerciale quali: negozi, mercati, ristoranti, alberghi, bar, dancing, ecc...

L'edificazione in tale zona è subordinata alla approvazione di un piano attuativo convenzionato.

È consentito destinare ad abitazione del proprietario, gestore o custode un volume massimo di 500 mc..

In tale zona sono previsti i seguenti indici:

- Indice di edificabilità fondiaria: 3 mc/mq
- Indice di copertura massima: 40% della superficie
- Superficie minima del lotto: mq. 1.000
- Distanza dai confini: ml. 5.00
- Distanza dai fabbricati: ml. 10.00
- Distanza dalle strade: non inferiore a ml. 5.00 per strade non più larghe di 7.00 ml., ml. 7.50 per strade con larghezza compresa tra 7.00 e 15.00 ml..

La realizzazione di grandi strutture di vendita, centri commerciali, parchi commerciali è ammessa solo nel rispetto delle disposizioni contenute nella LR n° 15 del 13/08/2004.

#### **Art. 14 - Zona "D5" - Aree produttive esistenti non organicamente inserite**

Tali zone esistenti sono già in parte occupate da impianti industriali, artigianali, da laboratori, da depositi e magazzini e dai volumi tecnici necessari ai vari processi produttivi.

L'estensione dell'area produttiva pertinente agli impianti è individuata nelle planimetrie di P.I., pur non essendo la stessa organicamente inserita in un'area produttiva idonea e quindi riveste carattere puntiforme.

Sono ammesse le destinazioni residenziali in misura di un alloggio per unità produttiva per il proprietario o custode fino ad un massimo di 500 mc.; tali destinazioni devono comporsi volumetricamente in armonia con il volume edilizio all'attività produttiva stessa.

In tale zona sono possibili solo ampliamenti dell'esistente o le ristrutturazioni aziendali di carattere funzionale; tali ampliamenti potranno essere ammessi fino ad un massimo del 60% delle superfici produttive esistenti alla data di approvazione del vecchio P.R.G., con il limite del 50% di superficie coperta complessiva dell'area zonizzata nel vecchio P.R.G..

Per tali interventi si prescrive inoltre l'osservanza alle seguenti norme:

Distanza dai confini: pari all'altezza delle parti da ampliare, con un minimo di ml. 5,00;

Distanza tra fabbricati: ml. 10;

Distanza dalle strade: ml. 10,00

Nel progetto di ampliamento deve essere prevista l'area per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde nella misura complessiva del 20% della superficie di pertinenza nel P.I..

Per le cabine elettriche si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, in particolare all'art. 54, comma 7.

Nel momento in cui la ditta presenterà all'Amministrazione comunale domanda di ampliamento o di intervento sull'esistente in base alla presente normativa dovrà provvedere all'eventuale regolarizzazione dell'attività esistente mediante corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigente all'epoca di presentazione della domanda.

## **Art. 15 - Zona "D6/e" – Zona industriale ed artigianale speciale di espansione**

Tale zona è riservata esclusivamente all'insediamento di industrie ed attività artigianali per la lavorazione degli inerti di estrazione dall'Adige e la costruzione prefabbricati in cls in genere, compresi gli uffici aziendali, i laboratori di ricerca, i magazzini, le autorimesse, nonché gli alloggi per il personale di custodia.

L'utilizzazione della zona dovrà essere fatta attraverso l'attuazione della scheda allegata al P.I. mediante la predisposizione di uno piano attuativo.

In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi e verde pubblico nella misura del 20% della superficie territoriale (10% per l'urbanizzazione primaria e 10% per l'urbanizzazione secondaria con possibilità di monetizzare secondo quanto previsto all'art. 25 della legge regionale 27.06.1985 n. 61 e successive modifiche).

Inoltre sono previste le seguenti norme:

- L'intervento anche se realizzato per stralci dovrà essere unitario come indicato nella relativa scheda conoscitiva allegata al p.i.
- PERCENTUALE DI AREA COPERTA: non dovrà essere superiore al 20% della superficie fondiaria; essendo previste attività che richiedono molto spazio scoperto non è prevista la percentuale minima di area coperta.
- ALTEZZA MASSIMA: non dovrà essere superiore a m. 8,50 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
- DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA': non dovrà essere inferiore a m. 7,50
- DISTANZA DAL CIGLIO DELLE STRADE: non potrà essere inferiore a m.5,00 per strade non più larghe di m 7,00 e m 10,00 per strade di larghezza da m 7,00 a m 15,00. Qualora prospettante su strade di scorrimento la profondità del rispetto stradale è individuata dal P.I.
- DISTANZA TRA FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o del corpo fabbrica più alto, con un minimo di m 10,00. Per le cabine elettriche si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, in particolare all'art. 54, comma 7.

Nella progettazione dovrà essere prestata particolare attenzione allo studio per l'abbattimento dei rumori e delle polveri di lavorazione prevedendo anche una cortina di piante autoctone lungo i confini.

L'area a parcheggio dovrà essere alberata con minimo di una pianta ogni tre posti di sosta.

Le superfici scoperte dovranno del tipo drenante per almeno il 50%.

Le spese per l'adeguamento della viabilità a favore dell'insediamento produttivo saranno a completo carico della ditta lottizzante e regolamentate da un'apposita convenzione; la realizzazione dovrà essere contestuale all'urbanizzazione dell'area.

Pertanto lo schema di convenzione allegato al progetto edilizio dovrà essere integrato in modo da disciplinare gli oneri a carico della ditta per l'adeguamento della viabilità di accesso all'area e definendo pure le destinazioni d'uso vincolanti fino al variare del Piano degli Interventi.

---

**TITOLO VI° SISTEMA AGRICOLO**

---

**Art. 16 - Zona E – Agricola**

La Z.T.O. "E" è definita e normata ai sensi degli artt.43, 44 e 45 della L.R.11/2004.

Sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, salvo interventi ammessi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento, così come previsto dalla legislazione Regionale vigente per le aree agricole; sono pure ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali.

I progetti di intervento devono preferibilmente o comunque a insindacabile giudizio dell'U.T.C., 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 redatto sulla base di quanto specificato nel prontuario.

I nuovi edifici a destinazione residenziale devono essere collocati all'interno dell'azienda agricola su terreno di proprietà, ed essere corredati da vincolo di non trasferibilità del bene per 10 anni.

Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli tutelati dal P.I. sono consentiti:

- gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria;
- per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, è fatto salvo quanto specificatamente previsto dalla legislazione vigente in materia, in particolare dalla L.R. 11/2004 e s.m.i., art. 41, comma 4ter.

**Art. 16.1 - Destinazioni d'uso consentite**

Sono consentite oltre alle attività agricole, la realizzazione degli immobili per l'abitazione di coloro che conducono il fondo, gli immobili per il ricovero delle attrezzature e per le attività di trasformazione e conservazione delle produzioni vegetali secondo i parametri stabiliti dalla L.R. 11/2004 s.m.i. e degli allevamenti come stabilito dagli artt. 22, 23, 24, 25, 26 e 33.5 delle presenti norme, nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà come stabiliti dall'art. 33, delle fasce di rispetto stradali e dei corsi d'acqua, delle fonti di approvvigionamento idrico, dei vincoli indicati nelle tavole del P.I..

Per le destinazioni d'uso all'interno dei "Nuclei rurali" e delle "Corti rurali" è fatto salvo quanto previsto dai rispettivi artt. 17 e 34.4 delle presenti norme.

**Art. 16.2 - Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi in zona agricola**

Gli edifici in zona agricola devono osservare le seguenti caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, comprese le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti e quanto indicato dal prontuario di cui all'elaborato n. 5.

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 n. 172/2010, DGR n. 3178/2004 come modificata dalla DGR. 329/2010.

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.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

### **Art. 16.3 - Tipologie**

Per gli edifici residenziali le tipologie ammesse sono: casa singola unifamiliare, case bifamiliari, e complessi a corte. Per edifici funzionalmente connessi con la residenza sono ammesse tutte le tipologie tradizionali. Sono da escludere edifici voluminosi e indifferenziati, senza rapporto con precise necessità dell'azienda: la funzione specifica di tutti i locali dovrà sempre essere indicata nei progetti. Inoltre la costruzione di nuovi edifici comporta l'obbligo di demolizione o eliminazione di altri elementi di intaso delle corti agricole eventualmente presenti: baracche, tettoie, box in lamiera, vecchi ricoveri per animali domestici, ecc. Nel caso in cui si dimostri la necessità della loro sussistenza, essi potranno essere mantenuti a condizione che siano riqualificati e risistemati in coerenza con il nuovo fabbricato e con le caratteristiche edilizie e ambientali della zona agricola di cui al presente articolo.

Al loro interno dovranno essere preferibilmente ricavate le autorimesse a servizio di abitazioni esistenti e sprovviste.

La nuova edificazione che si concede in prossimità di preesistenze deve rispettare il modello insediativo dei fabbricati attigui disponendosi in cortina, in adiacenza, a corte ecc. e articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno, alla viabilità di accesso.

L'edificazione deve avvalersi delle strade di accesso esistenti, rispettare i sentieri e le canalette irrigue anche se dismesse.

### **Art. 16.4 - Preesistenze**

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità e di tutela della pubblica incolumità allegando alla richiesta di permesso di costruire idonea perizia giurata da parte di tecnico abilitato; la ricostruzione deve avvenire rispettando le prescrizioni dell'eventuale grado di protezione del fabbricato.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionale alle esigenze del fondo è disciplinata dall'art. 18 delle presenti norme.

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 si rendesse indispensabile, dovranno essere piantumate essenze in quantità doppia, della medesima specie.

Gli elementi di cui ai commi 1 e 2 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.

#### **Art. 16.5 - Nuova edificazione**

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

La nuova edificazione dovrà essere realizzata secondo le modalità costruttive di cui ai fabbricati di tipo tradizionale ed inoltre secondo le norme qui di seguito descritte.

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

Sono consentiti riporti di terreno per colmare avvallamenti limitatamente all'area di pertinenza raccordata al piano campagna circostante.

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.

#### **Art. 16.6 - Residenza**

L'altezza dei corpi di fabbrica, all'estradosso dell'ultimo solaio, dovrà essere contenuta tra i 5,8 e i 6,3 ml per le nuove costruzioni; per gli ampliamenti dovrà corrispondere a quella attigua esistente.

Non sono ammessi poggioli, terrazze a sbalzo e scale a giorno nelle nuove costruzioni; i porticati sono ammessi nel lato sud, ricavati all'interno del volume edilizio.

La copertura deve correttamente uniformarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.

Il tetto per le nuove costruzioni od ampliamenti è prescritto a due falde con linea di colmo parallela al lato maggiore e con pendenza come specificata dal R.E.C. (vedi art. 76, comma 7 e art. 90, comma 4, lett. a).

La cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di una misura compresa tra i 20 e i 70 cm e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete o con i mattoni con sporgenza graduale o con altre sagomature, eccetto che per i tetti in legno.

Negli interventi su fabbricati esistenti con tipici elementi tradizionali (tetto in coppi, cornici in mattoni a faccia vista o intonacati, con modiglioni in pietra, ecc.) le cui sporgenze restano di norma entro i 30 cm, le caratteristiche dei singoli edifici vanno rispettate sia in caso di ristrutturazione che di ampliamento.

Negli interventi sugli altri fabbricati esistenti vanno rispettate le caratteristiche di falda e di sporgenza stabilite per le nuove edificazioni.

Il manto di copertura dei fabbricati residenziali e dei rustici adiacenti o prossimi costituenti il complesso aziendale tradizionale (stalla, portico, fienile, magazzino, pollaio ecc.) deve essere in coppi, tegole di cemento simili al coppo per forma e colore, con esclusione di ogni altro tipo di materiale (altri tipi di tegole in cotto, in cemento, lastre di cemento amianto, lamiera ecc.).

Le coperture in contrasto con le caratteristiche morfologiche del costruito, secondo le presenti norme, vanno ricondotte alle tipologie ammesse.

I camini devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo le tecniche tradizionali, dovranno essere rivestiti nella parte terminale sporgente sul tetto con mattoni in laterizio o semplicemente intonacati.

Non sono ammessi comunque camini in cemento a vista.

I portici devono avere almeno un lato chiuso dal fabbricato principale, ampiamente aperti all'esterno con colonne di sostegno della copertura o dell'edificio sovrastante. Generalmente al piano terra degli edifici possono essere anche ai piani superiori purché mantengano la loro funzione di riparo e protezione dell'uscita ai quali sono asserviti. La profondità dei portici viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo e nel caso di copertura a volte, l'altezza sarà verificata nel punto massimo.

Sono esclusi dal computo volumetrico i porticati di edifici, fino a un massimo complessivo del 20% della superficie coperta dell'edificio stesso, per gli edifici esistenti o oggetto di P.C. presentato prima dell'adozione della Variante n. 5 di PI.

Per le nuove edificazioni sono tassativamente vietati i parapetti pieni, le ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno, i parapetti e le recinzioni con lastre di vetro retinato, ondulato o vetro-cemento e i parapetti e le recinzioni in grigliato di cotto o cemento; per le recinzioni è inoltre fatto salvo quanto specificatamente previsto dal R.E.C. (in particolare all'art. 55).

Coperture piane, eccettuati i terrazzini esistenti, devono essere ricondotte al tipo a falde.

#### **Art. 16.7 - Attività agricola produttiva**

Per le attività agricole produttive (annessi rustici) si prescrive:

- altezza della linea di gronda non superiore a 7,50 ml dal piano campagna. Potranno inoltre essere consentite altezze superiori a tale limite per comprovate, motivate e particolari esigenze agricole - produttive fino comunque ad un massimo di 12,00 ml dal piano campagna;
- coperture con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o equivalenti e per comprovate, motivate e particolari esigenze, anche coperture in lamiera ondulata colorata rosso coppo o lastre di fibro-cemento rosso;
- 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.

**Art. 16.8 - Allevamenti**

I capannoni destinati ad allevamenti zootecnici dovranno avere tetto a due falde (capanna) e potranno avere il manto di copertura in lastre di fibro-cemento rosso salvo adeguamento a capannoni esistenti o copertura in lamiera ondulata colorata rosso coppo.

Deve essere prevista la piantumazione lungo il perimetro delle aree di pertinenza degli allevamenti con una doppia fila di alberi di alto fusto sempreverdi, o sempreverdi e a foglia caduca in eguale proporzione, atti a ridurre l'impatto ambientale, in conformità a quanto previsto dal prontuario di cui all'elaborato n. 5 del P.I. (con la richiesta di agibilità deve essere prodotta documentazione fotografica delle piantumazioni previste nel progetto e del sito oggetto di intervento).

Negli interventi di nuova edificazione, in caso di allevamenti intensivi, andranno previste oltre alle piantumazioni di cui al punto precedente, dotazioni minime di alberature quali forme di compensazione ambientale; la metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata da realizzarsi dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della compensazione della CO<sub>2</sub> dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento. (La CO<sub>2</sub> prodotta dovrà dunque essere compensata da un idoneo polmone verde. 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)*

Negli interventi di nuova edificazione andranno previste, se necessario, nelle zone a maggiore esposizione al rumore specifiche misure di attenuazione atte al contenimento dei parametri di inquinamento acustico.

E' fatto salvo quanto previsto dagli artt. 24, 25, 26 e 33.5 delle presenti norme relativi agli allevamenti.

**Art. 16.9 - Recinzioni**

Le recinzioni devono essere realizzate con elementi naturali (siepi) o con reti metalliche mascherate da vegetazione arbustiva. Sono vietate le coperture ai portoncini d'ingresso.

Lungo il fronte stradale sono altresì ammesse recinzioni a delimitazione di spazi cortilizi o come conterminazione degli edifici residenziali nelle modalità specificato all'art. 55 del REC oppure la realizzazione di una recinzione in muratura piena dell'altezza massima di m 1,20.

Per la parte a giorno non sono consentiti grigliati di blocchi o pannelli in cemento stampato, il tipo di finitura deve essere coerente con l'edificio relativo.

Le recinzioni in muratura devono essere intonacate o realizzate in sasso, pietra locale o mattoni faccia a vista; è preferibile che tali recinzioni siano alleggerite con forature e parti in cancellata, nonché rifinite in maniera tradizionale con elementi quali mattoni, sassi, pietra locale ecc.

Nell'ambito di aggregati abitativi di vecchio impianto in presenza di edilizia tradizionale vanno ripristinate le antiche recinzioni; quelle nuove devono essere a completamento di quelle preesistenti ed eseguite in omogeneità con esse mantenendo in ogni caso la propria identità.

Recinzioni che frazionino cortili con caratteristiche di spazio in origine funzionalmente o figurativamente unitario non sono ammesse e devono essere rimosse quelle che eventualmente risultino nettamente incongruenti in concomitanza con l'intervento specifico; sono ammesse esclusivamente delimitazioni della proprietà con semplici reti metalliche senza zoccolatura emergente e siepi di essenze autoctone o tradizionali fra quelle proposte nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.

Il Responsabile dell'UTC può imporre arretramenti delle recinzioni per le motivazioni espresse all'art. 55 del R.E.C. e anche per consentire il ripristino dei sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

È inoltre fatto salvo quanto specificatamente previsto dal R.E.C. ed in particolare al relativo art. 55.

#### **Art. 16.10 - Forometria**

Le aperture devono essere improntate a semplicità di forma, seguendo le tipologie tradizionali.

Nei fabbricati residenziali le finestre e le porte che prospettano direttamente sull'esterno devono essere di forma rettangolare, con l'asse maggiore verticale; si devono allineare verticalmente e devono avere la stessa larghezza (80 - 120 cm circa); le altezze delle finestre variano secondo i piani, 130-150 cm.

Le porte esterne devono avere il lato orizzontale superiore allineato con le finestre.

Le aperture possono essere incorniciate con cornici a vista in rilievo di 1-5 cm, per una larghezza di 8-12 cm.

#### **Art. 16.11 - Serramenti**

Il sistema di oscuramento deve essere di tipo tradizionale in legno o di aspetto analogo, costituito da balconi alla vicentina (a libro) o ad anta a semplice o doppia volta, con esclusione delle tapparelle; esclusivamente in caso di ampliamento è consentito il mantenimento della tipologia dei serramenti esistente, tranne il caso siano presenti tapparelle.

L'inferriata, dove proposta, a protezione delle finestre deve essere realizzata secondo forme semplici evitando decorativismi leziosi.

È fatto salvo quanto previsto nel Prontuario di cui all'Elaborato n. 5 di P.I. per i serramenti esterni.

#### **Art. 16.12 - Intonaci e murature e zoccolature**

Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola. Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo tirati al grezzo o a fino.

Le murature in mattoni o pietra con caratteristiche di faccia a vista vanno mantenute nelle loro caratteristiche rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia, con trattamento a tampone.

È escluso il rinzafo con malta di cemento e la stilatura delle fughe con tondino.

Si prescrivono le seguenti finiture dei paramenti murari:

- finitura a malta fine colorata;
- finitura a marmorina;
- finitura a pittura a base di calce, terre e colorante, anche tamponata con spugna o sacco.

Le tinte devono essere del tipo pastello preferibilmente nei colori dell'ocra, delle terre rosse, e delle varie tonalità dell'avorio, del bianco.

Gli elementi di pietra non devono essere dipinti.

Le presenti prescrizioni sono applicabili salvo diverse prescrizioni dettate dagli Enti preposti per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico o monumentale.

Relativamente alle zoccolature si rimanda a quanto specificatamente previsto nel Prontuario di cui all'Elab. 5 di PI.

#### **Art. 16.13 - Tutela ambientale**

Sono vietati interventi infrastrutturali in contrasto con le caratteristiche ambientali o pregiudizievoli gli equilibri geo-idrologici della zona.

Le richieste di permesso di costruire dovranno preferibilmente o a insindacabile giudizio dell'U.T.C. essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio, e garantisca la valorizzazione dei caratteri tipologici dell'edilizia rurale presente.

Dovrà preferibilmente o a insindacabile giudizio dell'U.T.C. essere prevista la sistemazione delle aree scoperte e le piantumazioni di essenze autoctone d'alto fusto.

#### **Art. 17 - Nucleo rurale**

Il P.I. nelle tavole individua e precisa i nuclei rurali in recepimento e aggiornamento delle *edificazioni diffuse* di cui alla Tav. 4 e all'art. 8.5 delle N.T. del P.A.T., ricadenti in zona agricola la cui destinazione è prioritariamente residenziale e/o compatibile e comunque nel rispetto di quelle consentite per le Zone E di cui all'art. 16.1 delle presenti norme.

In tali aggregazioni edilizie il P.I. opera, nelle aree non sottoposte alla formazione di un P.U.A. o di una progettazione unitaria, individuando limitati e puntuali interventi, di cui al successivo art. 17.1, di nuova edificazione e/o riordino e/o recupero edilizio ad uso residenziale e/o compatibile. La nuova edificabilità dovrà rispondere prioritariamente alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo.

Negli ambiti di cui al presente articolo sono consentiti:

- gli interventi di ampliamento, recupero, riconversione e nuova edificazione specificati puntualmente nelle tavole di P.I. e precisati nel successivo art. 17.1. Gli interventi di nuova edificazione possono essere realizzati prioritariamente al fine di rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo;
- i cambi d'uso da destinazione agricola a residenziale e/o compatibili per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo di cui all'art. 18 delle presenti norme;

- gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi previsti dalla presente normativa;
- gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99 "Norme per la tutela e la valorizzazione della produzione orto-floro-frutticola e delle piante ornamentali", oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- interventi connessi con le seguenti attività: conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse; ospitalità rurale (agriturismo; bed and breakfast,...); motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; ricettività turistica all'aria aperta, commercializzazione dei prodotti agricoli, attività didattiche (fattoria didattica, ecc...);
- sono inoltre consentite, nei nuclei rurali di cui all'art. 17 delle presenti norme, le attività artigianali compatibili con la zona quali a titolo esemplificativo: calzolaio, sarto, magliaia, fabbro, meccanico di biciclette e motocicli, meccanico riparatore attrezzi agricoli, falegname, altre attività di piccolo artigianato compatibili con la zona. Per le suddette attività artigianali si fissa un limite di 150 mq di s.n.p. per singola attività di servizio;
- reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico - ambientale;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento sono condizionati al miglioramento del contesto dell'insediamento previo:

- realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
- riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza;
- demolizione o eliminazione di altri elementi di intaso dei nuclei rurali eventualmente presenti: baracche, tettoie, box in lamiera, vecchi ricoveri per animali domestici, ecc.;
- sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada;
- collocare preferibilmente i nuovi volumi in modo da non occludere eventuali varchi residui nel fronte edificato lungo la strada;
- ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto ambientale;
- adozioni di misure di mitigazione ambientale nel caso in cui tali azioni si rendano necessarie;
- eventuale predisposizione di P.U.A. o apposita schedatura progettuale unitaria ai sensi degli artt. 36 e 37.2 delle presenti norme, che tenga in considerazione quanto sopra e che potrà essere richiesta dall'ufficio tecnico in sede di presentazione di istanza a costruire.

Le destinazioni d'uso ammesse, complementari alla destinazione residenziale, sono:

- agricola, escluse strutture agricole - produttive;

Sono fatte salve le aziende agricole e le strutture agricole presenti.

Gli interventi previsti nei nuclei rurali di cui al presente articolo dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti per la zona agricola di cui all'art. 16 delle presenti norme.

Modifiche ai nuclei rurali indicati dal P.I. comportano Variante di P.I..

**Art. 17.1 - Interventi in nucleo rurale**

Il presente P.I. individua nelle tavole puntualmente gli interventi di ampliamento, recupero, riconversione e nuova edificazione. Gli interventi di nuova edificazione possono essere autorizzati prioritariamente al fine di rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo.

In particolare il presente P.I. individua nelle Tavole i seguenti *Interventi in nucleo rurale* relativi a nuova edificazione, come dai relativi accordi sottoscritti a cui si rimanda:

<b>INTERVENTI IN NUCLEO RURALE</b>		
<b>Tavv. P.I.</b>	<b>Volume consentito per Nuova edificazione</b>	<b>Accordo sottoscritto</b>
<b>n.</b>	<b>mc</b>	<b>n.</b>
1	700	5

Per gli interventi di recupero e riconversione degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo è fatto salvo quanto previsto dall'art. 18 delle presenti N.T.O..

Il Comune, al fine di assolvere alle eventuali altre istanze che giungessero dopo l'approvazione del presente P.I., anche per rispondere alle esigenze di ordine familiare e non speculativo all'interno dei nuclei rurali, mediante apposita Variante di P.I., può prevedere e consentire tali interventi e le rispettive modalità di attuazione previo:

- presentazione della richiesta dell'interessato che specifichi l'intervento proposto e la relativa reale esigenza di ordine familiare;
- verifica di compatibilità urbanistica rispetto ai piani vigenti e alla legislazione vigente in materia;
- aggiornamento della Verifica del dimensionamento di cui all'Elaborato n. 4 del P.I. scomputando il nuovo volume consentito dal carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T. per l'A.T.O. di appartenenza;
- predisposizione di una relazione agronomica che calcoli la eventuale S.A.T. (Superficie Agricola Trasformata) derivante dall'intervento ed il suo scomputo dalla S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata) del relativo nucleo rurale.

**Art. 18 - Edifici con utilizzazioni multiple, non più funzionali alle esigenze del fondo**

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

I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in 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).

Relativamente alle domande pervenute in fase di redazione del presente piano di riconversione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, autorizzati prima dell'adozione del presente P.I., che saranno attestati da una specifica relazione agronomica e corredati da una dichiarazione di legittimità degli stessi in sede di richiesta di permesso a costruire, il P.I. individua tali fabbricati al fine di una loro possibile riconversione a destinazioni diverse da quelle agricole secondo quanto disposto dal presente articolo e dai relativi accordi pubblico - privati sottoscritti ed eventuali connesse schede allegate.

In particolare il presente P.I. individua nelle Tavole i seguenti Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo per i quali sono consentiti, come dai relativi accordi sottoscritti a cui si rimanda, i seguenti interventi:

<b>RICONVERSIONE EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI</b>					
<b>Tavv. PI</b>	<b>Vol. esistente</b>	<b>Vol. da riconvertire consentito</b>	<b>Vol. in ampliamento consentito</b>	<b>Volume Totale*</b>	<b>Accordo sottoscritto</b>
<b>n.</b>	<b>mc</b>	<b>mc</b>	<b>mc</b>	<b>mc</b>	<b>n.</b>
<b>1</b>	420,00	420,00		<b>420,00</b>	2
<b>2</b>	300,00	300,00	700	<b>1.000,00</b>	3
<b>3</b>	800,00	800,00		<b>800,00</b>	4
<b>4</b>	7.822,00	3.628,00		<b>3.628,00</b>	8
<b>5</b>	150,00	150,00		<b>150,00</b>	

\* Lievi scostamenti del volume totale consentito, fino ad un massimo del 10% e comunque sempre nel rispetto del limite massimo volumetrico di riconversione consentito di cui al successivo comma nove, ritenuti necessari in sede di presentazione del permesso di costruire, potranno essere autorizzati previa ridefinizione del relativo accordo pubblico - privato. Il conseguente aggiornamento della *Verifica del dimensionamento* di cui all'Elaborato n. 4 dovrà avvenire in sede di predisposizione della prima e successiva Variante al P.I..

Eventuali altre domande di riconversione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo che dovranno essere:

- relative a fabbricati autorizzati prima della data di adozione del presente P.I.;
- corredate da una relazione a firma di un agronomo che attesti la non funzionalità del fabbricato e che illustri i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale;
- dotate di una dichiarazione di legittimità dello stesso fabbricato o di loro porzioni;

potranno essere valutate e assolte dal Comune mediante predisposizione di apposita Variante di P.I..

Per i fabbricati non funzionali alla conduzione del fondo agricolo sono ammessi gli interventi edilizi di cui alle lett. a), b), c) e d) comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

Tutti gli interventi devono realizzarsi conformemente alle prescrizioni progettuali contemplate nelle presenti norme, all'articolo 16.

Gli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo individuati dal P.I. possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso diverse da quelle agricole, e pertanto residenziali e/o compatibili e/o

turistico – ricettive, e comunque nel rispetto di quelle consentite per le Zone E di cui all'art. 16.1 delle presenti norme, solo se gli immobili interessati:

- dispongono o realizzano, le opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;
- sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc, contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi e nel rispetto delle tipologie e caratteristiche costruttive dell'art.16 delle presenti norme;
- le utilizzazioni consentite devono essere compatibili con la destinazione di zona.

La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa esclusivamente per quelli individuati dal P.I., inseriti nelle zone agricole legittimi e/o legittimati ed è disciplinata dal presente articolo. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità e dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.

Gli edifici censiti possono essere adibiti alla nuova destinazione prevista nel rispetto di:

- parametri del R.E.;
- grado di protezione (per quelli classificati di interesse storico architettonico);
- distanze dagli allevamenti esistenti ai sensi dell'Art. 33.5 delle presenti N.T.O.;
- salvaguardia dell'ambiente rurale e naturale;
- salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale locale;
- adeguata dotazione di aree a parcheggio, oltre a quanto già prescritto per la residenza, per le altre destinazioni.

La modalità del recupero volumetrico/superficie degli edifici individuati è legata alle caratteristiche tipologiche ed edilizie degli stessi:

- a) tipo edilizio residenziale: è ammesso il recupero della volumetria esistente. Nel caso in cui la volumetria esistente è inferiore a 800 mc, è consentito un eventuale ampliamento fino ad un massimo totale di mc 800; il volume eccedente consentito rispetto all'esistente, se non già considerato dal presente P.I. (vedi Elaborato n. 4 – *Verifica carico insediativo e S.A.U. tra P.A.T. e P.I.*) dovrà essere scomputato dal dimensionamento dell'A.T.O. di appartenenza del P.A.T., e pertanto dovrà essere aggiornata la *Verifica del dimensionamento* di cui all'Elaborato n. 4 mediante Variante al P.I.;
- b) tipo annesso di tipo rurale: è ammesso il recupero della volumetria esistente fino ad un massimo di mc 800; è fatto salvo quanto previsto dalla tabella sopra *Riconversione edifici non più funzionali* del presente articolo;
- c) tipo edilizio a "capannone" industriale, artigianale, agricolo: è ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 35% della superficie di pavimento esistente fino ad un massimo di mc 800;
- d) tipo edilizio "baracca", edificio precario: è ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 35% della superficie di pavimento esistente fino ad un massimo di mc 800;

in tutti i casi, il rimanente volume non recuperato dovrà essere demolito e bonificato. Nel caso in cui si dimostri, mediante apposita relazione agronomica firmata da un professionista abilitato,

la necessità della sussistenza per l'azienda agricola del rimanente volume non recuperato, esso potrà essere mantenuto a condizione che sia riqualificato e risistemato in coerenza con il fabbricato recuperato e con le caratteristiche edilizie e ambientali della zona agricola di cui all'articolo 16 delle presenti N.T.O.

Il recupero dell'edificio non più funzionale, se sito nelle vicinanze di un nucleo rurale o delle edificazioni, dovrà essere oggetto di una progettazione di intervento unitario di riorganizzazione, riordino e recupero delle preesistenze del nucleo rurale di appartenenza, almeno per i fabbricati di proprietà.

La progettazione di intervento unitario di cui al precedente comma ai sensi dell'art. 37 delle presenti norme potrà essere oggetto di una scheda progettuale vincolante, allegata o all'accordo di determinazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 46 delle presenti N.T.O. o in sede di richiesta di permesso di costruire, che specifichi le modalità di intervento, la riorganizzazione, il riordino ed il recupero delle preesistenze e la redistribuzione volumetrica della riconversione.

Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo e dei fabbricati dismessi, comporta l'esclusione dei benefici previsti dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e della possibilità di ampliamento sino a 800 mc.

Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo, comporta il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola, eccetto nei casi di cambio di indirizzo produttivo o ampliamento dell'azienda agricola adeguatamente documentati.

Il cambio di destinazione d'uso prevede il pagamento dei relativi oneri ed è soggetto alla perequazione urbanistica di cui all'art. 46 delle presenti norme.

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.

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 n.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.

#### **Art. 18.1 - Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (ex P.R.G.)**

Il presente P.I. recepisce e indica nelle Tavv. gli edifici di cui al presente articolo individuati dal vecchio P.R.G. sulla base di specifiche attestazioni firmate da un agronomo e del proprietario, privi e non della dotazione del fondo originario e non più funzionali e/o legati ad una attività agricola, per i quali è assegnata una diversa destinazione d'uso, come da scheda allegata.

Relativamente ai nuovi insediamenti civili dovranno essere in ogni caso verificate e rispettate le distanze da allevamenti zootecnici esistenti previsti dalle vigenti normative e indicate dal presente P.I..

L'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari è da considerarsi ammissibile solo nel caso gli stessi siano stati regolarmente assentiti e che facciano parte dell'originale struttura tipologica dell'impianto.

Con la riconversione degli annessi rustici non più funzionali viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento.

**Art. 19 - Aree di riqualificazione e riconversione**

Il P.I. recepisce ed aggiorna le *Aree di riqualificazione e riconversione* individuate dal P.A.T. nella Tav. 4 ai sensi dell'art. 10.1 e dell'art. 22 punto 5 delle relative N.T., quali parti dell'insediamento che necessitano di rigenerazione o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

Con apposita variante al PI e su specifico studio, tali aree saranno specificatamente trattate e normate, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 10.1 e dell'art. 22 punto 5 delle NT del PAT.

**Art. 20 - Elementi di degrado**

Il P.I. recepisce ed aggiorna *elementi di degrado* individuate dal P.A.T. nella Tav. 4 ai sensi dell'art. 11.1 e dell'art. 22 punto 6 delle relative N.T., quali immobili e/o elementi aventi caratteristiche funzionali, architettoniche ed ambientali non compatibili con il sistema in cui si trovano.

Con apposita variante al PI e su specifico studio, tali elementi saranno specificatamente trattati e normati, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 11.1 e dell'art. 22 punto 6 delle NT del PAT.

**Art. 21 - Azioni di mitigazione ambientale- Siepi e filari alberati di progetto - Interventi di riordino della zona agricola finalizzati alla mitigazione degli impatti**

Il P.I. individua le *azioni di mitigazione ambientale - Siepi e filari alberati di progetto* per le principali strutture/attrezzature che necessitano dell'adozione di opportune azioni di mitigazione, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi, o di altra natura) da esse prodotte rispetto ad insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.

Sono individuate le azioni di mitigazione ambientale per quegli elementi che presentano motivi di turbativa ambientale o problemi di scarsa compatibilità con il sistema ambientale circostante.

Le azioni di mitigazione da apportare sono specificate nel Prontuario di cui all'Elaborato n. 5 del P.I. e all'art. 34.7 *Siepi e filari alberati esistenti* delle presenti norme.

Fino alla realizzazione delle azioni di mitigazione ambientale gli interventi ammessi sono limitati alla sola manutenzione ordinaria e agli adeguamenti sanitari e tecnologici.

**Art. 22 - Serre e vivai**

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44 comma 6 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, e della D.G.R. 3 febbraio 2010, n. 172 (BUR n. 21 del 09.03.2010).

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

**Art. 23 - Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici**

E' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, così come previsto dalla L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Tali strutture devono rispettare le distanze, previste dalla L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 24 - Allevamenti zootecnici intensivi**

Edifici adibiti ad allevamenti zootecnici intensivi, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 3178/2004 come modificata dalla DGR 329/2010.

L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del P.I. e la fascia di rispetto, può essere modificata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere U.L.S.S., senza che ciò costituisca variante al P.I.; il conseguente aggiornamento e adeguamento della Tavole di P.I. dovranno avvenire in sede di predisposizione della prima e successiva Variante al P.I..

Il P.I. individua tre tipi di fasce di rispetto:

- a. Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse:** è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla ZTO in cui ricade;
- b. Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati):** Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada;
- c. Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola:** è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla ZTO non agricola (*ad esclusione degli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, Deliberazione della Giunta n. 3650 del 25 novembre 2008*). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni).

Si precisa inoltre che è consentita l'edificazione nei casi previsti dal Deliberazione della Giunta Regionale n. 3178 del 08 ottobre 2004 Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", Approvazione, Punto 5, comma 9 *"In deroga a quanto previsto al precedente punto 8, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un centro storico o di un insediamento esistente, nonché quelli nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto un centro storico o un insediamento residenziale"*.

Per i nuovi allevamenti, a corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, deve essere allegato, oltre a quanto richiesto dalla L.R. 11/2004 e relativi atti di indirizzo:

- 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. 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;
- c. una completa documentazione fotografica del sito, con foto inserimento anche delle misure di mitigazione ambientale.

In caso di interventi di nuova edificazione e ampliamento con aumento del numero di capi allevati, deve essere redatta la valutazione di compatibilità ambientale<sup>1</sup> correlata con la VAS.

Per gli allevamenti di cui al presente articolo, relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola prevede:

- 1) forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- 2) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, nel rispetto delle tipologie previste all'art. 16.3 e 16.8 per le zone agricole;
- 3) recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;
- 4) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.
- 5) forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- 6) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, nel rispetto delle tipologie previste all'art. 16.3 e 16.8 per le zone agricole;
- 7) recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;
- 8) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.

#### **Art. 25 - Allevamenti zootecnici non intensivi**

Per i fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, valgono le disposizioni della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Per gli allevamenti di cui al presente articolo, relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola prevede:

- 1) forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- 2) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, nel rispetto delle tipologie previste all'art. 16 per le zone agricole;
- 3) recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;
- 4) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.

---

<sup>1</sup> *Relazione di valutazione di compatibilità ambientale. Tale relazione redatta da un tecnico abilitato deve essere redatta in caso di primo aumento del numero di capi superiore al 15% fino ad un massimo del 25% (come previsto dalla vigente normativa art 50, lettera d, LR11/2004, comma 7 del punto 5) rispetto l'attuale numero di capi. Tale valutazione dovrà valutare il mantenimento delle caratteristiche di sostenibilità ambientale analizzate in sede di rapporto ambientale e dovrà considerare, anche in riferimento alle indicazioni dell'USLL competente, la necessità o meno di misure atte a minimizzare gli effetti indesiderati dell'attività e il mantenimento delle condizioni di qualità ambientale esistente con particolare riferimento agli aspetti idrici, ecologici e paesaggistici.*

**Art. 26 - Dismissione degli allevamenti intensivi**

Considerato che nell'ambito del territorio comunale sono presenti alcuni allevamenti avicoli che determinano un impatto ambientale negativo e significative aree di rispetto, all'interno delle quali vi è una limitazione alla 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, anche mediante riconoscimento del Credito edilizio di cui all'art. 49 delle presenti norme.

Il Consiglio Comunale, provvederà all'adozione di una specifica variante al P.I. per disciplinare il cambio di destinazione d'uso, prevedendo i limiti dimensionali ad un loro possibile ampliamento o aumento d'altezza.

Se l'allevamento intensivo dismesso è indicato nelle tavole come Azione di *"mitigazione ambientale - Siepi e filari arborati di progetto"* cui all'art. 21 delle presenti norme, è fatto salvo quanto previsto dallo stesso articolo.

---

**TITOLO VII° SISTEMA DEI SERVIZI**

---

**Art. 27 - Sistema dei servizi - Aree per servizi pubblici e di uso pubblico**

Il P.I. recepisce gli ambiti di cui al presente articolo come individuati dal P.R.G. e conferma la relativa disciplina di N.T.A. qui di seguito riportata.

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipio, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi, fabbricati per centrali telefoniche, uffici postali, caserme, ambulatori, etc ...

Quasi tutte le aree appartenenti a questa classificazione di zona sono distinte sulle tavole grafiche con un simbolo particolare che assegna l'area ad una delle categorie sopraelencate; tale simbolo non è tuttavia vincolante giuridicamente, costituendo solo indicazione per la gestione del PI; in particolare la destinazione specifica delle singole aree per gli usi consentiti può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.

Nelle zone per impianti sportivi è consentita la installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro.

Per le aree destinate all'edilizia scolastica sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto del Ministro per i lavori pubblici del 18/12/1975 e s.m.i. per l'attuazione dell'art. 9 della legge 5/8/1975 n° 412 e s.m.i.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia.

Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi.

L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.

Gli Enti Pubblici ed i Privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione delle opere su aree in proprietà o in diritto di superficie, previo nulla osta rilasciato dal Comune nel quale risulti che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali e con i programmi comunali: le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Il P.I., in recepimento al P.R.G., suddivide il territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee - Z.T.O. destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generali riservate all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali di cui al successivo comma.

Le Zone per spazi pubblici a servizio della residenza configurabili come standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968 sono individuate dal PI quali:

- a) F1 Zone per l'istruzione;
- b) F2 Zone per attrezzature di interesse;
- c) F3 Zone attrezzate a parco, gioco e sport;
- d) F4 Zone per parcheggi.

Per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia
- adeguamento alle disposizioni dei regolamenti comunali in ordine all'altezza dei vani, nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 47 *Distanze da confini e da fabbricati*.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare le norme qui di seguito riportate.

Per la zona F1 identificata con asterisco (F1 \*), è ammessa la realizzazione unicamente di verde pubblico e parcheggio; nelle aree destinate a parcheggio non è ammessa la realizzazione di alcuna costruzione, sovrastrutture o impianti.

#### **Art. 27.1 - F1 Zone per Istruzione**

Le attrezzature per l'istruzione sono: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo, ecc.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le disposizioni di legge in materia e per i distacchi le norme dell'art. 47 *"Distanze da confini e da fabbricati"*.

L'area scoperta deve risultare possibilmente accorpata ed essere attrezzata in parte per il gioco e lo sport e per il resto sistemata a giardino.

#### **Art. 27.2 - F2 Zone per Attrezzature di interesse comune e per attrezzature tecnologiche esistenti e di progetto**

Comprendono le attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, per la protezione civile e le attività ritenute compatibili e le aree per le attrezzature tecnologiche esistenti e di progetto.

Per le attrezzature tecnologiche esistenti e di progetto viene recepita la normativa del vecchio P.R.G. che prevede:

- in tali zone sono consentiti esclusivamente i servizi necessari per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie; in esse potranno essere realizzati impianti per il trattamento e la depurazione, torri piezometriche, cabine TELECOM ed ENEL, ecc...; a tal riguardo si rimanda a quanto specificatamente previsto dal R.E.C. (art. 54, comma 7);
- viene prescritta esclusivamente la distanza dai confini di ml. 5.00, e dai fabbricati di ml. 10.00; è consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti anche a distanze diverse da quelle sopracitate, con un minimo di ml. 6.00 dai fabbricati.

#### **Art. 27.3 - F3 Zone attrezzate a parco, gioco e sport**

Comprendono:

- parchi e giardini attrezzati per il gioco e lo svago;
- attrezzature coperte e scoperte per attività sportive.

L'utilizzazione viene definita dal progetto unitario dell'intera area, approvato dalla Giunta Comunale.

Le attrezzature sportive devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta dagli impianti coperti non superiore al 30%, e con possibilità di andare in deroga per pubblica utilità, dell'area interessata dall'intervento;
- distanza dalle strade, dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art. 47 delle presenti norme (con possibilità di andare in deroga per pubblica utilità);
- altezza degli edifici, non superiore a m 7 salvo esigenze particolari (palestre, gradinate, ecc.) (con possibilità di andare in deroga per pubblica utilità);
- superficie a parcheggio non inferiore al 10% della superficie di zona interessata dall'intervento;

Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **Par.27.3.1 - Verde Pubblico**

In tale zona è prescritta l'inedificabilità assoluta.

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto verde, piantumazioni di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc .. .

Possono essere ammessi piccoli chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, ecc .. .

#### **Art. 27.4 - F4 Zone per parcheggi**

Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, da realizzare anche su più piani sopra e sottosuolo.

In particolare, in recepimento a quanto previsto per tali zone dal vecchio P.R.G., valgono le seguenti norme:

- Sono aree destinate alla sosta di autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.
- In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli, purché espressamente previsti da Piani Particolareggiati.
- È altresì consentita la realizzazione di piccoli manufatti per attività collaterali strettamente collegate al parcheggio come distributori di benzina e simili.
- L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale.
- Enti o privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e relativi impianti, in tal caso il permesso deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.
- Gli indici stereometrici saranno definiti in sede di attuazione dei singoli progetti.

#### **Art. 27.5 - Zona F5/M-S - Vincoli monumentali e relativo vincolo di salvaguardia**

In tali zone è vietata la costruzione di qualsiasi edificio e l'abbattimento di piante d'alto fusto.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed il restauro conservativo degli edifici esistenti.

Nell'esecuzione delle opere dovranno rispettarsi le caratteristiche strutturali, ornamentali, tipologiche e dei materiali dell'edificio principale, sentito il parere preventivo della competente Soprintendenza ai Monumenti.

Vincoli monumentali del Comune di Angiari ai sensi della Legge 1.6.1939/1089:

- Villa Grella (Fraz. Ronchi) D.M. 30.3.81 - N. 27.4.1981;
- Chiesa di San Michele Arcangelo con oratorio, campanile e pertinenze (catastalmente descritta al C.F. e al C.T., Foglio 12, particella B) notificata, ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, d'interesse culturale con nota del *Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto* di prot. comunale n. 4462 del 09.09.2013.

In recepimento a quanto previsto dall'art. 22, punto 14 delle NTA del PAT:

- gli interventi ammessi in aree vincolate ed in particolar modo sugli edifici e complessi di valore monumentale testimoniali identificati nel PI, in recepimento al PAT, dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal P.A.T., dalle previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub delega ai Comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996);
- con apposita Variante al P.I. si detterà specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche;
- a norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio;
- con apposita Variante al P.I. si detterà norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo;
- gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito;
- fino all'approvazione dell'apposita Variante al P.I. con previsioni conformi a quanto descritto sopra, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro, nonché quanto specificamente stabilito dai piani urbanistici vigenti, limitatamente alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 30.6 DM 12/12/2002 ai sensi art. 49 DL 490/99 e dall'art. 30.2 Vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004 delle presenti norme.

**Art. 27.6 - Zona F6 - Verde privato vincolato e aree di riserva**

Nelle zone di verde privato vincolato sono consentite solo opere di manutenzione e di potenziamento del verde e delle alberature esistenti.

Sono vietati gli abbattimenti degli alberi ad essenza pregiata; possono essere invece abbattuti gli alberi da frutto in genere e gli alberi a legno dolce, del tipo ceduo, o con ciclo vegetativo breve.

Per gli abbattimenti peraltro dovrà essere fatta richiesta documentata al Comune.

Per le zone rimaste libere dall'abbattimento degli alberi dovrà, in ogni caso, essere proposta una nuova piantumazione.

Per eventuali costruzioni incluse in tali aree, potranno essere consentite solo opere di risanamento igienico, di restauro e di ristrutturazione, senza aumento di volume.

**Art. 27.7 - Dotazione minime di aree per servizi**

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

- a. relativamente alla residenza, mq 30 per abitante teorico, di cui mq 20 primario e mq 10 secondario. La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc 160 se solo a destinazione residenziale o mc 200 se a destinazione residenziale e compatibili di volume edificabile ai sensi dell'art. 21.1 delle NT di PAT;
- b. relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone considerati esclusivamente primari (almeno 5 mq a spazi di sosta e parcheggio), e mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone considerati esclusivamente secondari di cui mq 4 da realizzarsi ed i rimanenti mq 6 eventualmente monetizzabili tramite apposita convenzione;
- c. relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, considerati esclusivamente primari, almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di servizi stabilite dalla L.R. 15/2004 e s.m.i.;
- d. relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq nel caso di insediamento all'aperto, considerati esclusivamente primari, almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di servizi stabilite dalla L.R. 15/2004 e s.m.i.

I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno:

- a. la dotazione minima di aree a standard primario;
- b. la dotazione di aree a standard secondario relativo alla residenza di cui alla lettera a. del 1 comma del presente articolo potrà essere monetizzata completamente qualora la superficie non sia superiore ai 1000 mq altrimenti dovuta.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei P.U.A. è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004.

Qualora all'interno di P.U.A. attuati nelle Z.T.O. "A" o Beni Culturali e Ambientali" tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione. È a cura del Comune l'individuazione e/o la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi pubblici tra quelli previsti dallo strumento generale.

I P.U.A. con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, per ogni abitante teorico da insediare, la seguente distribuzione per le opere di urbanizzazione primaria:

- almeno 10 mq a spazi di sosta e parcheggio;
- almeno 10 mq a verde attrezzato;
- 5 mq in riferimento all'art. 31, comma 2, lett. e), L.R. 11/2004.

Qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i 3 ettari o i 50.000 mc devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 4.

### **Art. 27.8 - Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal Piano Regolatore Comunale.

L'art. 4 della Legge 29.09.1964, n. 847 e l'art. 44 della Legge 865 del 22.10.1971, distingue le opere di urbanizzazione in primarie e secondarie e la medesima distinzione è riportata all'art. 16, comma 7 e segg. del D.P.R. 380 del 06.6.2001, così descritte nei successivi commi.

Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere "essenziali e necessarie" per assicurare un'adeguata urbanizzazione degli insediamenti, la funzionalità e la qualità igienico - sanitaria, previste dal T.U. dell'Edilizia, e consistono, come elencate dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera h) della L.R.11/2004, in:

- a. strade residenziali;
- b. spazi di sosta e di parcheggio;
- c. fognature;
- d. rete idrica;
- e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f. pubblica illuminazione;
- g. spazi di verde attrezzato;
- h. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e ogni altra rete, infrastruttura, opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.

Sono da ricondurre quale specificazione delle prime, anche le seguenti opere:

- a. opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico (es.: utilizzo di pavimentazioni drenanti su sottofondo permeabile per i parcheggi, aree verdi conformate in modo tale da massimizzare la capacità di invaso e laminazione; creazione di invasi compensativi; manufatti di controllo delle portate delle acque meteoriche; ecc.) e geologico (per es.: rilevati e valli artificiali; paramassi; opere di difesa fluviale (briglie e muri di contenimento laterale) dei terreni;
- b. opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.

Qualora ritenute essenziali e necessarie, sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche, quali:

- a. raccordi e svincoli stradali;
- b. barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti);
- c. formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- d. piazzole di sosta per gli autobus;
- e. piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani e marciapiedi;
- f. spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
- g. interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- h. bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono riconducibili a:

- a. asili nido e scuole materne;
- b. scuole dell'obbligo;
- c. strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- d. mercati di quartiere;
- e. delegazioni comunali;
- f. chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- g. impianti sportivi di quartiere;
- h. aree verdi di quartiere;
- i. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di individuare quali, tra le aree per servizi previste dal Piano Regolatore Comunale, ai sensi l'art. 31, comma 2, della L.R. 11/2004, debbano essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria o quantomeno realizzate in luogo della monetizzazione applicata per le opere di urbanizzazione secondaria, in ragione dei seguenti criteri:

- a. in funzione della realtà territoriale comunale;
- b. dimensione degli insediamenti urbani;
- c. esigenze della collettività.

L'Amministrazione Comunale determina in funzione delle peculiari esigenze della collettività e della qualità della vita della comunità locale l'ordine di priorità secondo il quale tali attrezzature e servizi dovranno essere realizzati.

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 medesime con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

---

**TITOLO VIII° SISTEMA DELLA MOBILITÀ**

---

**Art. 28 - Strade di progetto**

Il presente P.I., anche in recepimento al vecchio P.R.G., indica nelle Tavole le *strade di progetto*.

Le componenti individuate vanno raccordate e integrate attraverso gli opportuni sistemi di svincolo e distribuzione ai fini della funzionalità della rete complessiva.

Le indicazioni risultanti nelle tavole del P.I. in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.I..

Lungo gli assi stradali possono essere individuati impianti di distribuzione carburanti e attività di ristorazione e pernottamento connesse, nel rispetto delle vigenti legislazioni in materia e dell'art. 33.1 *Viabilità - Fasce di rispetto* delle presenti norme.

**Art. 28.1 - Norme per le sedi stradali, percorsi e piazze**

Le indicazioni risultanti nelle planimetrie del P.I. in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste (assi, sezioni, raggi di curvatura, ecc.) vengono precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.I..

I Piani urbanistici attuativi possono prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, nonché una diversa configurazione delle piazze.

Nelle piazze pubbliche o di uso pubblico il piano urbanistico attuativo può prevedere la costruzione di portici, percorsi coperti e altri manufatti necessari per la funzionalità e l'arredo urbano.

I percorsi pedonali e i percorsi ciclabili sono considerati dal P.I. come aree pubbliche o di uso pubblico e sono evidenziati con tracciati indicativi; gli stessi sono individuati anche come percorsi per il tempo libero, saranno oggetto delle nuove progettazioni private e pubbliche, delimitati, nelle zone interessate da insediamenti, da recinzioni realizzate con siepi, bordure vegetali, staccionate in legno o altri elementi naturali della tradizione locale.

Vanno conservate le alberature esistenti, eventualmente integrate con l'inserimento di essenze locali.

Devono essere conservate o ripristinate le mura di recinzione dei complessi rurali, siano esse in fregio alla via pubblica, sia come delimitazione di complessi rurali.

Nell'ambito di progetti di itinerari culturali, anche mediante la creazione di percorsi ciclabili, è consentita la realizzazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro organizzati preferibilmente attraverso il recupero di complessi rurali di particolare pregio ambientale.

Devono essere conservati e valorizzati i capitelli storici, i manufatti idraulici, e tutte le testimonianze storiche dell'attività di bonifica e agricola.

**Art. 28.2 - Criteri per la progettazione delle opere stradali in rapporto con l'ambiente**

La progettazione delle opere stradali deve tener conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, sulla base dei seguenti criteri:

- 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;
- al fine di controllare i rapporti con l'ambiente circostante, i progetti riguarderanno anche le aree limitrofe ed adiacenti, per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc.;
- si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione;
- devono essere considerate le necessità di traffico non automobilistico (pedonale, ciclabile, rurale) e, se necessario, previste le relative corsie di circolazione;
- devono essere risolti correttamente i problemi di:
  - sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata dei provvedimenti riguardanti la segnaletica, la semaforizzazione, ove necessario, l'illuminazione, la sistemazione delle aree di servizio, ecc.;
  - inquinamento acustico a difesa degli 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.

### **Art. 28.3 - Disposizioni generali**

Per le componenti del sistema stradale sopra elencate, e in generale per l'intero sistema della viabilità, valgono le disposizioni a seguire, che costituiscono la base di riferimento per la formazione di un'apposita variante al P.I. e dell'eventuale Piano Urbano del Traffico o altri Piani della mobilità, nonché per la realizzazione degli interventi, anche di breve termine, volti a razionalizzare la circolazione urbana:

- a) i singoli elementi del sistema viario andranno progettati/riqualificati con gli accorgimenti necessari al fine di rendere effettive e percettibili le funzioni attribuite, rispetto ai temi della circolazione, del disegno della strada, dell'arredo e dei materiali;
- b) vanno garantite le condizioni di funzionalità, facilità di orientamento, sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata dei provvedimenti riguardanti la segnaletica, la semaforizzazione, ove necessario, l'illuminazione, la sistemazione delle aree di servizio, ecc.;
- c) si dovranno posizionare le soste e i parcheggi sulla base di un eventuale apposito "piano dei parcheggi" attento ai problemi di accessibilità e di scambio intermodale;
- d) con particolare riferimento alla viabilità di distribuzione urbana, vanno valutate le necessità del traffico non automobilistico (pedonale, ciclabile, rurale) e, se necessario, organizzate le relative corsie di circolazione protette;
- e) con particolare riferimento alla viabilità di distribuzione extraurbana di progetto, si deve tenere conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, edificato o meno, sulla base dei seguenti criteri:
  - 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;
- 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;
  - 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.;
  - 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) le intersezioni stradali e dei sistemi di accesso (soprattutto ai servizi e alle attività produttive/commerciali) andranno dislocate, progettate e attrezzate, in termini di segnaletica, illuminazione e sistemazione della sede stradale e aree limitrofe, al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi;
- g) promuovere per le automobili e in particolare per i mezzi pubblici l'alimentazione del gpl, metano, idrogeno, biodisel, ecc.;
- h) in accordo con gli Enti competenti, incentivare la realizzazione di barriere antirumore lungo la viabilità di maggior traffico veicolare;
- i) si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione.

In caso di realizzazione di viabilità stradali dovrà essere verificato il consumo di SAU ai sensi della normativa vigente in materia al momento dell'approvazione del relativo progetto.

## **Art. 29 - Rete ciclabile comunale**

Il presente P.I. indica nelle tavole la rete ciclabile comunale in recepimento sia a quanto previsto dal vecchio P.R.G. sia a quanto indicato nella Tav. 4 di PAT di cui all'art. 14 delle relative NTA.

In particolare il PI, in recepimento al PAT, riporta i percorsi ciclopedonali di carattere sovracomunale lungo il Fiume Adige e prevede quale punto attrezzato per il cicloturismo, in raccordo con il parco dell'Adige e della Ciclopedonale dell'Adige, da realizzarsi nell'ATO n° 4 - Parco Rurale di cui alla Tav. 4 del PAT, o all'interno o nei pressi (Edificazione Diffusa) dell'agglomerato di Corte Beltrame.

Mediante Variante di PI:

- si potrà precisare, attraverso il P.U.T. o con lo specifico piano dei percorsi Pedonali e Ciclabili, la rete continua di collegamenti che deve essere progettata in modo da garantire sicurezza e fluidità all'utenza, soprattutto nei nodi di intersezione con la viabilità motorizzata. Gli itinerari potranno essere integrati da attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione, il noleggio di biciclette, il riparo ed il ristoro degli utenti, lo scambio con gli altri mezzi di trasporto.
- si potrà indicare soluzioni circa:
  - i materiali di costituzione dei percorsi;

- il riutilizzo di tratti di viabilità minore esistenti;
  - la componente vegetale di affiancamento (filari, fasce boscate ecc);
  - la mitigazione e l'inserimento in ambito urbano;
  - la costituzione di ambiti di sosta.
- l'attuazione delle previsioni del PAT, recepite dal presente PI, potrà avvenire anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

I tracciati indicati nelle tavole di PI, in recepimento alla Tav. 4 di PAT, impongono un vincolo di salvaguardia dall'edificazione e dalla realizzazione di opere quali recinzioni, sbarramenti ecc. che ne possano compromettere la continuità.

È fatto obbligo di recuperare percorsi secondari (tratturi, strade vicinali interpoderali, sentieri, ecc.) legati alla fruizione pubblica del Parco dell'Adige, vietando interventi che alterino le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli stessi percorsi.

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

Le caratteristiche e il tipo di pavimentazioni da impiegare nella realizzazione di percorsi ciclopedonali dovranno preferenzialmente fare riferimento alle seguenti classificazioni:

- a. lungo gli argini o i canali o tratti rilevati sarà preferibilmente utilizzata pavimentazione in stabilizzato misto-cementizio o con altri prodotti aggreganti e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
- b. lungo le strade urbane di quartiere si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
- c. lungo carrarecce e tracciati agricoli si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato misto-cemento, inoltre tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e di tutte le necessarie strutture di servizio.

Nella progettazione dei percorsi si dovrà tener conto della eventuale vicinanza con emergenze storico architettoniche, naturalistiche e ambientali presenti che andranno opportunamente segnalate quali elementi di pregio visitazionale.

Si dovrà evitare l'attraversamento di viabilità ad elevata percorrenza; nel caso dovranno essere predisposti opportuni by-pass e/o relativa segnaletica.

La larghezza di percorsi pedonali o ciclabili di uso pubblico non dovrà essere inferiore a ml. 1,60 e dovranno essere realizzate in conformità con la vigente legislazione relativa alla eliminazione della barriere architettoniche e alla legislazione regionale in materia.

Striscia alberata o fascia di separazione tra la pista ciclabile ed il terreno circostante e comunque prevedibile ogni qual volta si rendesse necessaria una quinta di separazione e di ricomposizione paesaggistica. Tale striscia avrà larghezza massima di m. 3 e sarà piantumata con essenze autoctone ad alto fusto.

---

**TITOLO IX° VINCOLI**

---

**Art. 30 - Vincoli**

Il presente P.I. indica nella Tavole i vincoli presenti nel territorio comunale in recepimento alla Tav. 1 del PAT di cui all'art. 5.1 delle relative NTA.

I vincoli e le disposizioni della pianificazione territoriale sovraordinata sono elementi non modificabili dal livello comunale in quanto imposti per legge o derivanti da disposizioni regionali o provinciali la cui trasformabilità è definita dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al P.A.T.; ove i livelli sovraordinati non consentano al P.A.T. e al PI di dettare norme integrative, o nel caso che comunque il P.A.T. o il PI non ritengano di provvedervi, le norme vigenti per ogni tipo di vincolo sono quelle imposte dal provvedimento stesso che instaura il vincolo.

I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore, rappresentati nella Tav. 1 di PAT e recepiti nelle Tavole del PI, sono classificati come segue:

- vincolo sismico - Zona 4 (O.P.C.M. 3519/2006)
- vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004
- vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004
- vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – corsi d'acqua
- vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Zone boscate

Viene inoltre indicato, in recepimento al vecchio P.R.G.:

- DM 12/12/2002 ai sensi art. 49 DL 490/99.

**Art. 30.1 - Vincolo sismico – Zona 4**

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 4 ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003, di cui vanno rispettate le specifiche prescrizioni e per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 67 del 03.12.2003.

E' fatto salvo quanto previsto dalla D.G.R. 22 gennaio 2008 n. 71 che prende atto dei nuovi criteri di classificazione sismica in base alla O.P.C.M. 3519/2006 e introduce disposizioni sulla modalità di calcolo di progetti.

**Art. 30.2 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004**

Beni culturali e del paesaggio, ovvero immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 che devono essere tutelati, salvaguardati e valorizzati come prescritto dagli artt. 10 e 136 dello stesso D.Lgs.

I beni di cui al presente articolo, al fine della loro tutela, salvaguardia e valorizzazione, sono assoggettati per il loro interesse culturale e paesaggistico alle disposizioni di cui al D.Lgs. n.42/2004, art. 10.

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 D.Lgs. n.42/2004.

Sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione d'uso della zona di P.I. in cui ricadono.

I beni di cui al presente articolo non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro

conservazione.

Gli interventi nei fabbricati e nelle pertinenze vincolate sono subordinati al preventivo parere dell'Autorità competente preposta alla tutela del vincolo.

Sono fatte salve diverse prescrizioni dettate dagli Enti preposti per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico o monumentale.

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 30.6 DM 12/12/2002 ai sensi art. 49 DL 490/99 e dall'art. 27.5 Zona F5/M-S - Vincoli monumentali e relativo vincolo di salvaguardia delle presenti norme.

Con nota del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto di prot. comunale n. 4462 del 09.09.2013 è stato notificato l'interesse culturale della Chiesa di San Michele Arcangelo con oratorio, campanile e pertinenze (catastralmente descritta al C.F. e al C.T., Foglio 12, particella B) ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

#### **Art. 30.3 - Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004**

Il PI indica, in recepimento alla Tav. 1 del PAT e di cui all'art. 5.1.1 punto 9 delle relative NTA, l'area di interesse archeologico individuata nell'*Elenco e delimitazione ai sensi della L.S. 1039/39 e 431/85* (da: "Le Zone Archeologiche del Veneto", Sovrintendenza Archeologica del Veneto, Regione Veneto. VE 1987) come sito archeologico in località il Cason (Angiari) con il numero identificativo 101 che riguarda ritrovamenti del periodo romano compreso tra l'inizio del I sec. a.C. al V sec. d.C., è sottoposta a tutela archeologica.

In tale area è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive rispetto ad ogni tipo di intervento che comporti scavi o trivellazioni o infissione di palificazioni.

#### **Art. 30.4 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua**

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

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

In recepimento a quanto previsto dall'art. 5.2.2 delle NTA del PAT, per i corsi d'acqua naturali devono essere vietati la canalizzazione e il tombinamento, salvo le strette necessità di attraversamento di strade, e deve essere conservata e protetta l'arginatura naturale. Qualora si debba provvedere al rifacimento di argini deteriorati per cause naturali o accidentali, l'intervento deve essere realizzato con i metodi dell'ingegneria naturalistica con la finalità del ripristino. Ogni intervento è comunque subordinato all'acquisizione del preventivo nulla-osta dell'ente competente.

#### **Par.30.4.1 - Servitù idraulica**

E' fatto salvo quanto prescritto dall'art. 5.1.1 punto 1 della NTA del PAT che recita:

R.D. 25/07/1904, n°523, Testo Unico sulle opere idrauliche - Rispetto alle acque pubbliche sono vietati le piantagioni di alberi e siepi, l'edificazione, gli scavi e i movimenti di terra, a distanza dal piede degli argini minore di m. 4 per le piantagioni e movimenti di terra e di m. 10 per l'edificazione e per gli scavi (art. 96). E' vietato, se non con speciale permesso

dell'autorità competente, il dissodamento dei terreni boscati e cespugliati laterali al fiume Adige a distanza minore di metri cento dalla linea a cui giungono le acque ordinarie. E' ugualmente vietata l'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia, e altro materiale dal letto dei fiumi, torrenti, e canali pubblici (art. 97).

#### **Par.30.4.2 - Rispetto corsi d'acqua**

Il presente PI recepisce ed aggiorna la normativa del vecchio P.R.G. relativamente al rispetto dei corsi d'acqua, ovvero:

- lungo tali fasce è vietata ogni nuova costruzione;
- queste zone sono, di norma, destinate all'agricoltura;
- entro tali fasce sono consentite le ristrutturazioni e gli ampliamenti di edifici rurali e produttivi (previsti dalla Legge Regionale n° 11 del 2004 e s.m.i.); per gli interventi previsti da Legge Regionale n° 11 del 2004 e s.m.i. è necessario in ogni caso produrre un nulla-osta degli Enti competenti preposti (Genio Civile, Anas, Provincia, Ferrovia, ecc...), attestanti che gli interventi richiesti non contrastano con eventuali progetti esecutivi avviati;
- su tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente, e della sistemazione igro-geologica dei terreni e la costruzione di manufatti necessari per la sorveglianza e regolazione del regime idraulico. I distacchi che le nuove costruzioni private devono rispettare, dal ciglio o comunque dall'unghia a campagna dell'ultima protezione arginale devono essere in conformità all'art. 27 L.R. 61/85 e s.m.i.. In conformità con il Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali del 21/9/1984, qualora esistano fiumi, torrenti, corsi d'acqua, classificabili pubblici ai sensi del testo unico sulle acque dell'11/12/1933 n° 1775, devono essere considerate bellezze naturali in riferimento ai punti 1, 3, 4 della Legge 29/6/1939 n° 1497 e s.m.i. le rispettive fasce laterali per una profondità di mt. 150 ciascuna.

#### **Par.30.4.3 - Rete idraulica storica**

E' fatto salvo quanto prescritto dall'art. 5.2.1 punto 8 della NTA del PAT che recita:

I canali idrici appartenenti all'elenco dei corsi d'acqua vincolati sono parte della rete storica dei canali veronesi, e devono essere soggetti a norme di tutela specifiche. Sono pertanto vietati tutti gli interventi che possano alterare lo stato dei luoghi e del corso d'acqua. Non è consentita, fino ad una distanza di m. 10 dalle rive, l'istallazione di insegne e cartelloni pubblicitari: ammessa esclusivamente l'istallazione di insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze, nonché di quelli per la descrizione delle caratteristiche dei siti attraversati.

#### **Art. 30.5 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Zone boscate**

Gli ambiti di cui al presente articolo sono assoggettati per il loro interesse paesaggistico alle disposizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione tipica dei luoghi.

Il PI persegue obiettivi di salvaguardia, conservazione, ripristino e valorizzazione delle zone boscate.

L'attività edilizia e urbanistica è subordinata, oltre che al rispetto delle presenti norme, al

benessere preventivo dell'Autorità competente, quale il Corpo Forestale dello Stato, per la tutela del vincolo paesaggistico, solamente nei casi di effettiva e accertata presenza del bosco.

#### **Art. 30.6 - DM 12/12/2002 ai sensi art. 49 DL 490/99**

Il presente PI, in recepimento al vecchio P.R.G. e in particolare alla variante di P.R.G. n. 21, indica l'ambito soggetto a vincolo monumentale di cui all'ex Decreto Regionale del 12.12.02.

All'interno di tale ambito, le disposizioni normative relative alle zone territoriali omogenee in esso contenute, sono integrate dalle prescrizioni imposte con il Decreto del Soprintendente Regionale per i beni e le attività culturali del Veneto del 12.12.02, emesso ai sensi dell'art. 49 del Decreto legislativo 29.10.99 n° 490 ai fini della salvaguardia dell'integrità del complesso architettonico denominato Villa Noris ora Grella, che di seguito integralmente si riportano.

"Aree edificate (mapp. 61 parte - 62 - 60 parte): per i fabbricati insistenti sui mappali menzionati, contraddistinti da caratteri edilizi tipici delle pertinenze rurali (muratura in laterizio, coperture in legno a due falde, aperture scandite secondo un rapporto tra pieni e vuoti tradizionalmente ricorrente nelle corti agrarie), si stabilisce la conservazione dei caratteri formali e materiali sopra descritti nell'ambito di interventi volti al restauro delle preesistenze, senza aumenti di volume.

L'edificio insistente sulla particella 59, già inserito in una cortina edilizia preesistente e recentemente modificato da interventi di sostanziale alterazione dei volumi e della formetria, potrà essere oggetto essenzialmente di interventi di ripristino della situazione edilizia preesistente, finalizzati al recupero dell'assetto unitario del citato nucleo rurale di cui fa parte.

Aree libere non edificate: all'interno della più ampia bordatura che definisce l'area sottoposta alla tutela indiretta - evidenziata con pallini rossi - è stata individuata, e contraddistinta da linea puntinata, la porzione di territorio più prossima al complesso monumentale, all'interno della quale è prevista l'inedificabilità e l'utilizzo permanente a colture agrarie. Verificare indicazione in Tavola.

Oltre il limite esterno che perimetra quest'ultima superficie inedificabile, sono consentiti eventuali interventi di sistemazione a verde, volti anche alla realizzazione di parcheggi scoperti.

Nelle restanti aree libere e, comunque, ad una distanza non inferiore, sul lato nord, a m 40 dalla perimetrazione dell'area inedificabile e a distanza non inferiore a m 70 sul lato sud, potranno essere realizzati edifici di altezza non superiore a m 7.50 all'intradosso, con configurazione tradizionale e cioè:

- coperture a falda o a padiglione in coppi laterizi a canale;
- aperture sviluppate secondo moduli a prevalente andamento verticale, dotate di serramenti lignei;
- finiture parietali costituite da mattoni laterizi a vista o da intonaci colorate con tinteggiature a base di calce e terre naturali.

**TITOLO X° RETE NATURA 2000****Art. 31 - SIC Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine IT 3210042****Art. 31.1 - SIC Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine IT 3210042**

Rif. Legislativo: Direttiva 79/409/CEE, Direttiva 92/43/CEE

DPR 8 settembre 1997, n. 357 modificato dal DPR 12 marzo 2003, n.120

DGR n.1180/2006 – Rete ecologica europea Natura 2000 Aggiornamento banca dati.

DGR n.3173/2006 – Nuove disposizioni relative all’attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e DPR 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative.

Si tratta di aree sottoposte alle disposizioni per l’applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone a protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, recepita con DPR 357/1997 e successive modifiche e alla DGR n. 3173 del 10.10.2006

Il PI indica, in recepimento alla Tav. 1 del PAT e di cui all’art. 5.1.1 punto 10 delle relative NTA, il SIC *Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine IT 3210042* le seguenti prescrizioni e vincoli

**Prescrizioni e Vincoli**

- Nell’ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla DGR n. 3173/2006.
- Nella progettazione ed esecuzione di tali piani, progetti e interventi, al fine di salvaguardare la biodiversità, mediante la conservazione degli habitat naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche di interesse comunitario, deve essere garantito il mantenimento ovvero, all’occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie interessate che hanno determinato l’individuazione dell’area come Ambito natura 2000. Nell’esame delle soluzioni progettuali devono essere considerate possibili alternative per la realizzazione del piano, del progetto o dell’intervento aventi diversi effetti sull’integrità dei siti, compresa l’opzione di non procedere con il piano, progetto o intervento (opzione zero). A seguito della valutazione possono essere individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi del piano, del progetto o dell’intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento.
- 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:
  - 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;
  - nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che rilevi eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario; se saranno accertate incidenze negative,

si dovranno prevedere misure di mitigazione affinché le incidenze stesse non siano significative e pregiudizievoli del buon stato di conservazione dei siti della rete Natura 2000; se il progetto dovrà realizzarsi per motivi imperativi di rilevante interesse pubblico, in assenza di soluzioni alternative, si dovranno adottare opportune misure di compensazione;

- per le opere di miglioramento fondiario e per le sistemazioni agrarie dovrà essere redatto uno Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale, per ogni opera che genera occupazione di nuovo suolo;
- Gli interventi sulla viabilità esistente e di nuova previsione dovranno essere soggette a Valutazione di Incidenza Ambientale;
- E' 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;
- Non è consentita la costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi;
- 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; tali opere non sono esonerate dalla necessità di prevedere la Valutazione di Incidenza Ambientale, qualora non siano esclusi effetti significativi.
- La progettazione del verde dovrà essere eseguita con l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone o di specie invasive;
- siano rispettate le pozze, anche temporanee, non direttamente collegate al bacino acqueo principale, in cui sono presenti elementi caratteristici e peculiari dell'erpetofauna veneta, inseriti negli allegati II e IV della Direttiva Habitat;
- la conservazione delle formazioni vegetali estese e secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.

### **Art. 31.2 - Rete ecologica**

La rete ecologica è l'insieme delle aree e fasce a vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, già individuate e normate dal PAT, messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

Il PI tutela e prevede il consolidamento e la densificazione della rete di elementi vegetali e corsi d'acqua, con i relativi e specifici caratteri naturalistici-ambientali, che favoriscono il mantenimento e sviluppo della biodiversità e garantiscono la continuità del sistema ecologico territoriale.

In particolare, negli elementi della rete individuata, è tutelata la presenza senza soluzione di continuità di spazi aperti di dimensione adeguata a consentire lo spostamento/scambio di individui delle specie animali presenti.

Tali aree assumono importanza rilevante quali aree preferenziali per la localizzazione di azioni di mitigazione e compensazione ambientale. Infatti in fase di progettazione delle infrastrutture, reti e impianti tecnologici, devono essere previste misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti da localizzarsi in queste specifiche aree.

All'interno di tali aree, qualora si ravvisasse la comprovata necessità di realizzare strutture di piccole dimensioni, queste dovranno essere localizzate nelle aree marginali della rete, previa accurata analisi di compatibilità ambientale che evidenzii impatti diretti e indiretti, anche dilazionati negli anni, e individui idonei interventi di mitigazione e compensazione, da realizzarsi contestualmente all'opera.

Tali aree congiuntamente concorrono in maniera attiva a costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità.

Per svolgere la sua funzione strategica, quale ambito preferenziale per la perequazione ambientale in ambito rurale in funzione all'attuale condizione di naturalità del territorio comunale, la rete ecologica comunale di progetto è costituita da:

**a. core areas (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 - SIC Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine IT 3210042

**b. buffer zones (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.

**c. stepping stones (isole ad elevata naturalità)**

Completano il sistema dei corridoi ecologici individuati, rappresentando un elemento di collegamento non continuo. Assumono ruolo di connessioni 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 a possibili episodi di allagamenti.

**Prescrizioni e Vincoli**

- Gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservati.
- I nuclei boscati vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.
- Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.

Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti inalterata e/o accresciuta.

**Direttive**

- Il PI inoltre:

- Tutela del contesto territoriale in cui si inseriscono gli elementi della rete ecologica, e nello specifico il consolidamento, espansione, integrazione e ispessimento della rete stessa.
- Promuove la fruizione e godibilità del territorio aperto, mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale - ciclopedonali, aree di sosta).
- Promuove la progettazione del sistema del verde urbano con azioni atte a privilegiare il collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area, mediante opportuna progettazione che lo leghi ai corridoi ecologici, ai varchi, agli spazi aperti, alle aree agricole periurbane e ai "serbatoi di naturalità" (aree boscate, isole di naturalità...)
- mantiene e salvaguarda le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente.
- Promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.).
- Sviluppa le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna. 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.
- Salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.).
- Favorisce la godibilità e fruibilità del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.
- Salvaguarda il territorio prevedendo la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti.

**TITOLO XI° PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE****Art. 32 - Pianificazione di livello regionale**

Il PI indica, in recepimento alla Tav. 1 del PAT e di cui all'art. 5.1 delle relative NTA, l'*Ambito fluviale del fiume Adige* e il *Piano di Area "Pianure e Valli Grandi Veronesi"*.

**Art. 32.1 - Ambito fluviale del fiume Adige**

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 5.1.1 punto 8 delle NTA del PAT che recita:

*"Il sistema degli ambiti naturalistico-ambientali e paesaggistici di livello regionale regolato dall'art. 19 delle N.T.A. del P.T.R.C. vigente, demanda al P.T.P. la prescrizione di norme volte alla tutela e valorizzazione di tali aree.*

Nelle more di tale operazione il PAT prescrive l'inedificabilità e il divieto di operare movimenti di terra, nonché l'apertura di nuove strade e la realizzazione di ogni opera che comprometta il mantenimento dell'equilibrio ecologico in atto e la sua naturale evoluzione.

Sono fatti salvi gli interventi consentiti dalle norme vigenti per le Corti e i nuclei rurali."

In tale ambito, con apposita Variante al PI, in recepimento a quanto previsto dall'art. 5.2.2 delle NTA del PAT si:

- individua le principali strutture/attrezzature che necessitano dell'adozione di opportune azioni di mitigazione, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura) da esse prodotte rispetto ad insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.
- con il permanere dell'origine degli effetti di disturbo, valuta e precisa, in base alle specifiche situazioni, le azioni di mitigazione da apportare (ad esempio l'inserimento di fasce tampone, schermi vegetali, ecc.), limitando gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria, sino all'attuazione delle stesse.
- promuove e incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto interessato dalla presenza di infrastrutture viarie di distribuzione territoriale ed extraurbana che esercitano impatti negativi ai fini di:
  - ridisegnare il paesaggio rispetto all'elemento infrastrutturale inserito, riducendone gli impatti anche attraverso interventi di rimboschimento dei fondi;
  - mitigare l'impatto visivo, acustico e da polveri legato alle infrastrutture, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti, attraverso la predisposizione di dispositivi di filtro efficaci ed adeguati alla specifica situazione territoriale e alle relative esigenze (fasce tampone boscate di adeguata profondità e correttamente strutturate, barriere vegetali, etc); per la scelta delle specie vegetali promuove l'impiego preferenziale di specie vegetali autoctone, scelte tra quelle le cui caratteristiche generali meglio rispondono alla specifica situazione. Potranno essere precisate in sede di P.I.
  - ridurre il disagio o danno provocato alle aziende agricole operanti, riorganizzando e ripristinando le condizioni di operatività delle funzioni agricole (ad esempio garantendo, tra i corpi aziendali separati dalle infrastrutture, i collegamenti minimi funzionali alla conduzione dell'attività agricola);
  - ricucire, ove necessario, i collegamenti (viari, pedonali, ciclabili, destinati ai mezzi agricoli, etc) interrotti.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del P.A.T. o del P.I. e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, e/o delle attività legate alla rete delle attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale - ciclo-pedonali ed aree di sosta) per la godibilità e fruibilità del territorio aperto.
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fito - sanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti;

Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.

#### **Art. 32.2 - Piano di Area "Pianure e Valli Grandi Veronesi"**

Il Comune di Angiari fa parte del Piano di Area "Pianure e Valli Grandi Veronesi" per il quale è fatto salvo quanto previsto dallo stesso Piano, adottato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1131 del 23-03-2010 e depositato presso la sede della Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi della Segreteria del Territorio della Regione Veneto.

## **TITOLO XII° FASCE DI RISPETTO**

### **Art. 33 - Fasce di rispetto**

Comprendono le aree di rispetto della viabilità, del cimitero, del depuratore, degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e degli allevamenti zootecnici intensivi.

Le limitazioni che seguono, non sono intese come destinazione d'uso, ma come limiti di allineamento e disciplina della edificazione; le superfici soggette al vincolo conservano la destinazione di zona stabilita dal P.I. e sono computabili ai fini dell'edificabilità nelle aree adiacenti secondo i parametri stabiliti per ciascuna zona.

#### **Art. 33.1 - Viabilità – fasce di rispetto**

Il P.I. recepisce per gli ambiti di cui al presente articolo la relativa normativa del vecchio P.R.G. per le ex Zone F4 e quella del P.A.T. di cui all'art. 5.1.1 punto 3, riportate qui di seguito.

Per le fasce di rispetto delle strade valgono le disposizioni specifiche di cui al D.Lgs. n.285/1992, Nuovo Codice della Strada s.m.i., il D.P.R. 495/92 s.m.i.

Nelle fasce di rispetto stradali:

- non sono consentite nuove edificazioni;
- per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade è fatto salvo quanto specificatamente previsto dall'art. 41, comma 4 ter della L.R. 11/2004 (comma aggiunto con la L.R. 30/2016).

Per "area agricola adiacente" si intende un'area (Circolare n. 2 del 15.01.2009 – BUR n. 9 del 27.01.2009 e L.R. 30/2016):

- esterna alla fascia o area 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 e comunque a non più di 200 ml dal sedime originario;
- 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...).

Si specifica che nelle Tavole:

- all'interno dei centri abitati non sono state indicate puntualmente le fasce di rispetto stradali, facendo salvo quanto previsto dal Nuovo Codice della strada (Art. 18 CdS e art. 28 Regolamento) e quanto specificatamente prescritto per le ZTO dalle presenti norme; per i nuclei rurali la fascia di rispetto stradale non deve essere inferiore ai 10,00 ml, per le strade di tipo C (strade extraurbane secondarie);
- fuori dai centri abitati, in zona E sono rappresentate le fasce di rispetto stradale per le quali è fatto salvo quanto previsto dal nuovo codice della strada (Art. 16 CdS e art. 26 Regolamento); in particolare si specifica che nei casi di cui al punto 3 dell'art. 16 CdS ovvero nelle zone edificabili o trasformabili ed in particolare nei nuclei rurali, le distanze dal confine stradale non possono essere inferiori a 10 ml per le strade di tipo C (strade extraurbane secondarie) e F (strade locali), mentre nelle corti rurali non sono stabilite distanze minime dal confine per le strade di tipo F.

Previo parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo, nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo.

Sono fatte salve le deroghe concesse dalle Autorità competenti alla tutela delle fasce di rispetto stradale.

Per le fasce di rispetto di cui al presente articolo, in caso di difformità tra quanto rappresentato nella cartografia di PAT e negli Strumenti Urbanistici Attuativi convenzionati o nelle Concessioni edilizie/Permessi a costruire in genere già autorizzate prima dell'adozione del PAT, è fatto salvo quanto previsto negli Strumenti Urbanistici Attuativi convenzionati o nelle Concessioni edilizie/Permessi a costruire in genere già autorizzate prima dell'adozione del PAT purché conformi con la normativa statale vigente.

Qualora, a seguito della modifica del limite dei centri abitati o della riclassificazione delle strade esterne ai centri abitati ad opera delle autorità competenti ai sensi dell'art. 2, comma 8 del Codice della Strada, le fasce di rispetto risultino modificate rispetto a quanto stabilito dal presente articolo, le nuove fasce di rispetto si sostituiscono a quelle quivi indicate.

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico veicolare: per nuove strade, corsie di servizio o ampliamento di strade esistenti, per parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, per le piantumazioni e sistemazioni a verde; nelle fasce di rispetto, oltre ad opere stradali ed impianti connessi, ad interventi di arredo urbano e di segnaletica, sono consentiti anche impianti tecnologici, impianti di distribuzione di carburante e annesse strutture a servizio della mobilità, la realizzazione di barriere antirumore.

### **Art. 33.2 - Cimitero - Fasce di rispetto**

Sono zone destinate a cimiteri futuri od all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

Il PI recepisce per gli ambiti di cui al presente articolo la relativa normativa del PAT, di cui all'art. 5.1.1 punto 5, e quella del vecchio P.R.G. riportate qui di seguito.

Disposizioni specifiche di cui al T.U. Leggi Sanitarie - R.D. 1265/1934. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri, ai parcheggi, alle attrezzature pubbliche senza edificazione e al verde attrezzato ed impianti per telefonia mobile. Per gli edifici esistenti, fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento delle unità immobiliari, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento del volume esistente e cambio di destinazione d'uso con esclusione di nuova residenza, ai sensi dell'art. 338 del T.U. Leggi Sanitarie R.D. 1265/1934.

Nelle zone di rispetto cimiteriale, di cui al Testo Unico delle leggi sanitarie 27/7/1934 n° 1265 successive modificazioni, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, attrezzature pubbliche senza edificazione, parcheggi etc... Le aree sottoposte a rispetto cimiteriale non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

### **Art. 33.3 - Depuratore - fasce di rispetto**

Il Comune adotta misure tali da verificare, prima della realizzazione di nuovi insediamenti, la verifica dello stato dell'arte dei depuratori e il carico equivalente al fine di potenziare l'efficacia depurativa (anche mediante la realizzazione di sistemi di fitodepurazione).

Sono fatte salve le disposizioni specifiche di cui alla Del.Min.LL.PP.4 febbraio 1977.

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative agli impianti di depurazione, ai parcheggi e strutture di interesse pubblico.

#### **Art. 33.4 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

Il P.I., in recepimento al P.A.T. e del relativo art. 33 delle NTA, ed in relazione alle previsioni dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della Legge 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'art. 13, comma 1, lett. q) della L.R. 11/2004, stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al Decreto Legislativo 1 Agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

Gli obiettivi di qualità, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono nell'ordine di importanza i seguenti:

- a) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
- b) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
- c) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
- d) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
- e) Escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- f) Escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;

Con eventuale apposito P.I. si provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni.

Il P.I. individua gli edifici e/o le strutture soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

Nelle more di approvazione dell'apposito P.I., la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica

delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti.

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

### **Art. 33.5 - Allevamenti zootecnici intensivi – fasce di rispetto**

Il PAT individua gli "allevamenti zootecnici intensivi". Rispetto a tali attrezzature si applicano le disposizioni di cui alla DGR n.3178/2004 (Atti d'Indirizzo ai sensi dell'art.50 della LR 11/2004) lettera d – Edificabilità zone agricole, modificata con DGR n.168/2007, con DGR n.3650/2008 e con DGR n.329/2010 e successive modifiche ed integrazioni.

L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del P.I. e la fascia di rispetto, può essere modificata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere U.L.S.S., senza che ciò costituisca variante al P.I..

E' fatto salvo quanto previsto dagli artt. 16.8, 24 e 26 delle presenti norme.

Il P.I. individua tre tipi di fasce di rispetto:

- a. Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse:** è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla ZTO in cui ricade;
- b. Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati):** Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada;
- c. Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola:** è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla ZTO non agricola (*ad esclusione degli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, Deliberazione della Giunta n. 3650 del 25 novembre 2008*). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio " e successive modifiche ed integrazioni).

Si precisa inoltre che è consentita l'edificazione nei casi previsti dal Deliberazione della Giunta Regionale n. 3178 del 08 ottobre 2004 Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", Approvazione, Punto 5, comma 9 "In deroga a quanto previsto al precedente punto 8, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un centro storico o di un insediamento esistente, nonché quelli nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto un centro storico o un insediamento residenziale".

### **Prescrizioni e Vincoli**

- 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 D.M. 7 aprile 2006, recepite dalla Regione del Veneto con DGR n. 2495/2006; DGR n. 439/2007; DGR n. 2217/2008 e smi.

- In caso di nuova edificazione o ampliamenti di allevamenti che prevedano nuovi capi allevati, deve essere redatta la valutazione di compatibilità ambientale, ciò al fine di garantire l'invarianza delle condizioni di sostenibilità ambientale dettate dalla Valutazione Ambientale Strategica.

---

**TITOLO XIII° - ALTRE COMPONENTI**

---

**Art. 34 - Altre componenti**

Il P.I. recepisce altri elementi di rilevante interesse storico e paesaggistico in recepimento sia del P.A.T. che dal vecchio P.R.G..

**Art. 34.1 - Ville venete**

Il P.I. individua nelle Tavv., in recepimento alla Tav. 4 del P.A.T., le Ville individuate nella pubblicazione dell'istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete-Catalogo e Atlante del Veneto", di cui al comma 4 dell'art.40 della LR 11/04, che ricadono nel territorio comunale e le relative pertinenze scoperte da tutelare.

Le Ville individuate nella sopracitata pubblicazione sono le seguenti: Villa Montagna della Pigna, Sparavieri, Biondani; Villa il Cason; Villa Soave; Corte Vidali Murnovo, Bissoli; Villa Panini, Fantoni; Corte dominicale Noris, Grella.

In recepimento a quanto previsto dall'art. 5.2.1, punto 7 delle N.T.A. del P.A.T.:

- con Variante al P.I. si individuerà le superfetazioni soggette a demolizione in contrasto con gli obiettivi di tutela e si disciplinerà i procedimenti e le modalità di attribuzione del credito edilizio e/o della compensazione urbanistica;
- sono consentiti solo interventi di manutenzione e di restauro, senza demolizioni e senza sostituzioni degli elementi architettonici. Le modifiche interne e le sostituzioni di serramenti debbono ottenere il parere favorevole dell'Amministrazione comunale, e quando è il caso degli organi di tutela previsti.

**Art. 34.2 - Contesti figurativi dei beni monumentali**

Il P.I. indica nelle Tavole gli ambiti di cui al presente articolo, in recepimento alla tav. 4 del P.A.T. e di cui al relativo art. 22 punto 15 delle NTA, quali cortili, giardini, "broli", i parchi delle Ville e di altri edifici monumentali dei quali costituiscono un corredo tipologico decorativo e ambientale essenziale per la qualità del complesso architettonico e paesaggistico. Si tratta di aree non edificabili e con obbligo di conservazione e manutenzione del patrimonio vegetale esistente. Sono fatte salve le previsioni di edificabilità contenute nel presente PI, in recepimento al vecchio P.R.G.. Relativamente al Complesso di Villa "Noris" ora Grella", per gli interventi futuri ci si dovrà attenere alle disposizioni contenute nel decreto di vincolo D.M. 30.03.1981; a queste si farà riferimento in toto per qualsiasi attività di trasformabilità delle aree individuate nel PAT come "Contesti figurativi dei complessi monumentali" e recepite dal presente PI.

In recepimento a quanto previsto dall'art. 5.2.1, punto 7 delle NTA del PAT, le aree dei contesti figurativi, rappresentate nella Tav. 4 del PAT e recepite nelle Tavv. del PI, in quanto parti integranti dei complessi tutelati, sono inedificabili e soggette ad interventi di sola manutenzione e conservazione, e destinate esclusivamente a verde agricolo o a giardino o a parco. Inoltre in tali aree, fermo restando quanto disposto dall'articolo 40 della LR 11/2004, non è consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità.

**Art. 34.3 - Pertinenze scoperte da tutelare**

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 30.2 *Vincolo monumetale D. Lgs. 42/2004*, dall'art. 30.6 *DM 12/12/2002 ai sensi art. 49 DL 490/99* e dall'art. 27.5 *Zona F5/M-S - Vincoli monumentali e relativo vincolo di salvaguardia* delle presenti norme e dall'art. 34.2 delle presenti NTO relativo ai *Contesti figurativi dei beni monumentali*.

**Art. 34.4 - Corti rurali**

Nelle tavole del P.I. sono stati indicati, in recepimento al vecchio P.R.G. e alla Tav. 3 del P.A.T., gli edifici e le aree con le caratteristiche previste dall'ex art. 10 della Legge Regionale n° 24, ovvero le Corti rurali che già hanno formato oggetto di apposite Varianti al vecchio P.R.G., in quanto testimonianza tuttora vivente e in alcuni casi anche funzionalmente efficiente del rapporto tra agricoltura e sistema abitativo e di servizio di quella attività, con le tipologie e i modi specifici del caso veneto.

Per le modalità di intervento sui singoli edifici e per le aree di pertinenza individuate per la loro protezione si rimanda a quanto stabilito per la zona omogenea "A" delle presenti NTO.

In recepimento a quanto previsto dall'art. 5.3.1, punto 4 delle N.T.A. del P.A.T., le norme di tutela delle Varianti del vecchio P.R.G. citate, vengono confermate con le seguenti precisazioni:

- la trasformazione della destinazione d'uso in residenza degli edifici non più funzionali alla conduzione agricola è consentita, per quanto già previsto in PI, in recepimento al vecchio P.R.G., corrispondente agli edifici esistenti, o trasformabili per accertata non funzionalità alla conduzione agricola. La trasformabilità di ulteriori edifici per sopravvenuta non funzionalità può aver luogo non inficiando sul carico della volumetria massima trasformabile prevista dal PAT;
- la trasformazione della destinazione d'uso dei fienili compresi in edifici non più funzionali alla conduzione agricola e sovrastanti a piani terreni trasformabili all'uso residenziale, è consentita anche se il fienile è chiuso su due soli lati;
- con apposita Variante al P.I. si può prevedere la riduzione della fascia di rispetto delle Corti Rurali nei casi di conflitto con esigenze di trasformabilità delle aree contigue definite dal PAT come linee di sviluppo o programmi complessi e recepite dal P.I.;
- nei casi nei quali venga manifestata l'intenzione di riutilizzare piccoli annessi rustici dei quali la normativa vigente preveda la demolizione senza ricostruzione, con apposita Variante al PI si può, previo accertamento puntuale, prevedere il mantenimento in vita con cambio della destinazione d'uso come accessorio della residenza (autorimessa o simili).

Le destinazioni d'uso ammesse, complementari alla destinazione residenziale, sono:

- agricola;
- attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse; ospitalità rurale (agriturismo; bed and breakfast,...); motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; ricettività turistica all'aria aperta, commercializzazione dei prodotti agricoli, attività didattiche (fattoria didattica, ecc...);
- attività artigianali compatibili con la zona quali a titolo esemplificativo: calzolaio, sarto, magliaia, fabbro, meccanico di biciclette e motocicli, meccanico riparatore attrezzi agricoli, falegname, altre attività di piccolo artigianato compatibili con la zona. Per le suddette attività artigianali si fissa un limite di 150 mq di s.n.p. per singola attività di servizio.

Le distanze dal confine stradale da rispettare per le corti rurali:

- dentro al centro abitato nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni e negli ampliamenti si rimanda a quanto specificatamente previsto per le Zone B; nel caso di demolizione e ricostruzione non fosse possibile rispettare le distanze dal confine stradale suddetto, potrà essere consentita la costruzione a minore distanza dalla

strada secondo il prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità; tale norma è prevalente rispetto ad eventuali prescrizioni diverse specificate nelle schede delle Corti rurali;

- fuori dal centro abitato è fatto salvo quanto specificatamente previsto all'art. 33.1 che precede.

#### **Art. 34.5 - Vincolo paesaggistico forestale – formazioni antropogene di latifoglie e saliceti e altre formazioni riparie**

Per quanto concerne le aree boscate riportate in seguito alle risultanze delle analisi effettuate che definiscono i perimetri individuati come Vincolo Paesaggistico DLgs 42/2004 - zone boscate e Vincolo di Destinazione Forestale ai sensi dell'art.15 della LR 52/1978 smi; sono pertanto aree boscate quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo, destinate alla loro coltivazione e alla protezione del territorio e comprendono boschi di versante, boschi su rupi e versanti ripidi, boschi collinari, boschi lungo le valli e i corsi d'acqua, e boschi ripariali.

Considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate, la rappresentazione delle stesse nella Tav.1, ai fini del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del DLgs n.42/2004 e del vincolo di destinazione forestale di cui all'art.15 della LR n.52/1978, assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli.

#### **Prescrizioni e vincoli**

- In tali aree non è ammessa l'apertura di nuove strade che non siano strade agro-silvo-pastorali o strade di accesso agli edifici esistenti o necessarie alla attività agricola tradizionale.
- Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica, con le modalità che saranno specificate dal PI.
- Sono comunque sempre possibili gli interventi di difesa idrogeologica e quelli di miglioramento del bosco. Per le aree a bosco valgono le prescrizioni sopra citate, con le ulteriori specificazioni qui di seguito riportate:
  - sono consentite le operazioni di taglio colturale, forestazione e riforestazione, le opere edilizie e gli interventi previsti dai piani di Riassetto Forestale e dai Piani di Riordino forestale redatti ai sensi della normativa vigente;
  - sono consentite le opere di sistemazione geotecnica, idraulica, nonché di posa delle reti tecnologiche programmate dagli Enti a ciò preposti;
  - sono ammessi gli interventi straordinari necessari a far fronte a situazioni di emergenza, quali incendi, incidenti, schianti, attacchi parassitari e altri analoghi accadimenti

#### **Direttive**

- Le eventuali variazioni dei limiti di zona boscata non costituiscono variante al PI stesso.
- Nel sistema forestale e boschivo trovano applicazione anche le prescrizioni di polizia forestale.
- All'interno di tali aree le seguenti formazioni boschive e forestali, per il significato posseduto e le funzioni che assolvono, devono essere preferibilmente escluse da qualsiasi intervento di trasformazione che non sia funzionale alla gestione del bosco medesimo o alla valorizzazione ecologica e alla fruizione turistico-ricreativa e alla pratica agricola tradizionale:

- boschi assoggettati a Piano economico di riassetto forestale ai sensi LR 52/78;
  - boschi di neo-impianto od oggetto di interventi colturali per il miglioramento della loro struttura e/o composizione specifica attraverso finanziamento pubblico;
  - boschi di cui alle precedenti lettere, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco;
  - aree forestali ospitanti esemplari arborei singoli o in gruppi, di notevole pregio scientifico o monumentale sottoposti a tutela.
- Il progetto relativo alle opere e infrastrutture da realizzare in area forestale o boscata, dovrà contemplare, oltre alle opere di mitigazione sia visive che ambientali finalizzate a eliminare gli eventuali effetti negativi derivanti dall'intervento, le opere di compensazione paesaggistica dei valori compromessi ai sensi della LR 52/78. Tali opere di compensazione dovranno consistere nella ricostituzione delle formazioni boschive eliminate, all'interno delle aree di collegamento ecologico individuate dal PTCP come ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche. La trasformazione colturale in vigneto e/o frutteto di aree boscate è possibile ai sensi del RD 3267/23, dell'art. 15 della LR 52/78 e dell'art. 53 delle Prescrizioni di massima di Polizia Forestale, a condizione che gli interventi di rimboschimento compensativo o di miglioramento boschivo vengano effettuati all'interno degli ATO denominati ambientali, nei limiti di cui al presente articolo, favorendo la ricostituzione di pari superficie. E' vietata la trasformazione colturale di aree boscate in seminativo.

#### **Art. 34.6 - Ambito di interesse paesaggistico – ambientale**

Il presente PI recepisce dal vecchio P.R.G. l'*ambito di interesse paesaggistico – ambientale* quale area ricompresa all'interno dell'ansa dell'Adige sottoposta a particolare tutela che ne disciplini gli interventi al fine di salvaguardarne l'integrità.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001 fatta esclusione per la possibilità di demolizione e ricostruzione e per le variazioni delle destinazioni d'uso attuali.

Sono ammessi ampliamenti in presenza di consolidate destinazioni sino ad un massimo di 600 mc.

Non sono ammessi nuovi allevamenti di qualsiasi entità e genere, né ampliare quelli esistenti.

Per quanto riguarda i rustici, essi sono ammessi nella misura del 3% della superficie del fondo

Le nuove costruzioni sono ammesse a condizione che la superficie delle aziende risulti pari a 1,5 volte quella prevista dall'art. 3 della ex LR 24/85.

#### **Art. 34.7 - Siepi e filari alberati esistenti**

Il P.I. individua filari, siepi e arbusteti quali elementi vegetazionali di significativo interesse naturalistico e paesistico che, posti prevalentemente tra i diversi appezzamenti, lungo i percorsi agricoli ed i canali irrigui, contraddistinguono e connotano il paesaggio agrario. Le finalità della tutela per questi elementi sono volte a recuperare, ricostruire, potenziare la trama storica del rapporto vegetazione – acqua – coltivazioni, che costituisce una caratteristica significativa del paesaggio agrario, delle partiture poderali e delle quinte verdi che definiscono la tessitura territoriale. Sono elementi individuati nella tavola sulla base di una analisi ricognitiva effettuata dalle foto aeree verificata con specifiche metodologie dirette.

Sono pertanto individuate quali elementi da tutelare come caratteristiche biologiche e/o paesaggistiche:

- alberature
- filari alberati
- piantate
- siepi

Alcuni di questi elementi sono costituiti da esemplari arborei in filari, le piantate, le siepi e gli altri elementi vegetazionali che costituiscono relitto delle coltivazioni agricole storiche e che rappresentano oggi un valore ambientale e paesaggistico da tutelare ed eventualmente da ripristinare.

Il comune incentiva la progettazione e realizzazione di idonee attrezzature per aree di sosta, equipaggiamento a verde, eco-piazzole, depositi per la manutenzione stradale, piste ciclabili, in concomitanza con le aree boscate al fine di integrare l'aspetto ambientale con quello sociale;

Il comune incentiva inoltre:

- la formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- la valorizzazione delle presenze edilizie significative, nonché degli slarghi di connessione della struttura urbana;
- il riordino delle diverse quinte edilizie con il riallineamento delle recinzioni e la sistemazione degli spazi scoperti circostanti;
- l'introduzione di opportuni accorgimenti per mitigare punti detrattori della qualità urbana;
- l'utilizzo di materiali, colori, elementi costruttivi dell'edificato compatibili con il contesto paesaggistico-ambientale;

Il comune prevede misure per la manutenzione e il miglioramento delle alberature esistenti e promuove specifiche azioni di tutela per quegli esemplari che presentano caratteristiche di vetustà e pregio;

Il comune promuove interventi di nuova realizzazione di filari alberati, secondo le indicazioni fornite dal piano specificatamente per gli interventi prioritari di valorizzazione naturalistico-ambientale.

### **Prescrizioni**

Per gli elementi naturali quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà, individuati come elementi di pregio naturalistico-ambientale dal PI è obbligatoria la tutela.

Gli interventi di tutela devono essere estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale, nel quale l'elemento o gli elementi sono collocati, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto di riferimento. Sono obbligatori interventi di manutenzione e difesa fitosanitarie tesi alla conservazione di tali elementi naturali.

L'eventuale loro abbattimento potrà essere autorizzato per comprovati motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità: la loro sostituzione dovrà essere effettuata con piante della stessa specie.

Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche peculiari degli stessi o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.

Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione sono soggetti ad autorizzazione comunale.

La realizzazione di nuove formazioni di siepi e di bande boscate e la manutenzione ed il miglioramento delle alberature e delle siepi esistenti è prevista anche quale misura di attenuazione paesaggistica/ambientale, tali interventi saranno effettuati mediante il progetto coordinato di agricoltura ecocompatibile, da realizzare in accordo con i proprietari, con l'impiego delle specie indicate nel prontuario;

Nuove siepi potranno essere realizzate per la suddivisione con recinzioni ed altri elementi fissi solo delle aree di pertinenza dei fabbricati rurali; la recinzione dei fondi agricoli unicamente in presenza delle seguenti specie di animali da allevamento, equini, bovini e ovocaprini e solamente finalizzata al soddisfacimento delle esigenze di custodia e limitatamente all'area interessata al pascolo;

Tali elementi non possono essere soppressi per qualsiasi finalità di tipo urbanistico.

Devono essere conservate le formazioni vegetali lungo i fossi e i corsi d'acqua.

Sono vietati interventi edificatori entro una fascia di almeno 20 m dal perimetro della macchia boscata e almeno 10 m dalle siepi e dai filari alberati.

In caso di lavori relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature e deve essere garantito il mantenimento delle siepi.

Per l'impianto di formazioni vegetali devono essere utilizzate specie vegetali selezionate tra quelle ammesse e allegate al prontuario. E' vietato sempre l'abbattimento e comunque il danneggiamento degli individui arborei di rilievo monumentale.

---

**TITOLO XIV° ATTUAZIONE DEL P.I.**

---

**Art. 35 - Modalità di attuazione del P.I.**

Il Piano degli Interventi si attua mediante:

- a) Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004 e s.m.i.
- b) Permessi a costruire
- c) Segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al premesso a costruire (S.C.I.A. sostitutiva)
- d) CILA (Comunicazione Inizio Lavori asseverata ~~Denuncia di inizio attività (DIA) e (super-DIA)~~)
- e) Approvazioni di progetti di opere pubbliche
- f) Comparti Urbanistici come definiti dall'art. 21 della L.R. 11/2004
- g) Attività edilizia libera
- h) PAS – Procedura Abilitativa Semplificata

**Art. 36 - Piani urbanistici attuativi****Art. 36.1 - Contenuti ed elaborati**

I contenuti dei piani urbanistici attuativi sono definiti dall'art. 19 della L.R. 11/2004.

I Piani urbanistici attuativi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Rispetto al P.I., il P.U.A. può prevedere, previa approvazione Consigliare, precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono variante al P.I..

All'interno delle singole zone omogenee del P.I. il Comune potrà, con delibera consiliare, fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere un piano attuativo unico, avente le caratteristiche e le finalità previste e determinate nei successivi articoli.

I P.U.A. di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a. la densità massima territoriale o fondiaria;
- b. l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c. l'altezza massima degli edifici;
- d. la lunghezza massima delle fronti.

Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono variante al P.I..

I piani urbanistici attuativi possono precisare e ridefinire le soluzioni urbanistiche rappresentate all'interno delle singole zone nelle planimetrie in scala 1:2000, che vanno intese come indicazione dei criteri da seguire nella progettazione attuativa, a condizione che non venga diminuita la superficie di spazi pubblici indicata in grafia.

Il P.U.A., ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, in funzione degli specifici contenuti è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

- a. estratto delle tavole del P.A.T. e del P.I., 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 dei comparti;
- h. l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- i. elaborati grafici 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.

#### **Par.36.1.1 - Piano Particolareggiato**

Il Piano Particolareggiato è il piano urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee.

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

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

Esso deve comprendere almeno un isolato.

Il Responsabile dell'Area Tecnica può sospendere ogni provvedimento sulle domande di lottizzazione e di permesso di costruire quando dichiara, entro 60 gg. dalla data di presentazione delle domande, di voler procedere all'adozione di un P.P. per la zona interessata.

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

Trascorso tale termine le domande dovranno avere regolare corso.

#### **Par.36.1.2 - Contenuto del P.P.**

Il Piano Particolareggiato, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, in funzione degli specifici contenuti, è formato oltre che dagli elaborati necessari individuati tra quelli elencati all'art. 36.1 delle presenti norme, specificatamente da:

- 1) una cartografia in scala 1:200 o 1:500 riproducendo lo stato di fatto e il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino fra l'altro:
  - a) il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;

- b) le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistenti;
  - c) il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
  - d) la viabilità con la relativa toponomastica;
  - e) le aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolate;
  - f) altri eventuali vincoli.
- 2) una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali;
- 3) una cartografia di progetto in scala 1:200 o 1:500 riproducente il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:
- a) le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;
  - b) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
  - c) la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
  - d) le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi di uso pubblico come piazze, mercati;
  - e) le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.I., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;
  - f) l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;
  - g) le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;
  - h) il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;
  - i) le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici;
- 4) un elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;
- 5) le norme di attuazione del piano, con particolare riguardo a:
- le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;
  - le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti con le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti, i relativi allineamenti, le altezze massime ammesse;
- 6) una relazione illustrativa contenente tra l'altro la previsione di massima delle opere occorrenti, dei mezzi per farvi fronte e dei termini previsti per l'attuazione del piano.

### **Par.36.1.3 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente**

Il Comune individua con apposita delibera consiliare, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi

rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo articolo.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni del piano urbanistico generale.

Qualora tale piano subordini il rilascio del permesso a costruire alla formazione del Piano Particolareggiato, sono consentiti, in assenza di questo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della Legge 28 gennaio 1977, n° 10 e s.m.i.

#### **Par.36.1.4 - Piani Di Recupero del patrimonio edilizio esistente**

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente articolo 36.1.3, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

I piani di recupero sono approvati con le modalità previste dall'art. 20 della L.R. 11/2004 e hanno efficacia e validità secondo i disposti legislativi vigenti.

Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero entro tre anni dall'individuazione di cui al terzo comma del precedente articolo 36.1.3, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto.

In tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal terzo e quarto comma del precedente articolo 36.1.3.

Per quanto non stabilito dal presente par. si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati dalla vigente legislazione regionale.

I piani di recupero sono attuati:

- dai proprietari singoli o riuniti in consorzio;

- dal Comune, nei seguenti casi:

a) per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 1, lett. a) della Legge 457/78 e s. m. i., anche avvalendosi degli istituti autonomi per le case popolari, nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e

preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;

- b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- c) per gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

L'esproprio può aver luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal piano di recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad un anno.

Per i Comuni che adottano, ai sensi dell'articolo 13 della Legge 28 gennaio 1977, n°10, i Programmi Pluriennali di Attuazione la diffida di cui al comma precedente può effettuarsi soltanto una volta decorso il termine di scadenza del Programma Pluriennale di Attuazione, di cui alla L.R. 61/85, nel quale ciascun piano di recupero approvato vi viene incluso.

Il Comune, sempre previa diffida, può provvedere all'esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari delle spese sostenute.

Il Comune può affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono gli interventi previsti dal piano di recupero.

#### **Par.36.1.5 - Piani Di Recupero di iniziativa dei privati**

I proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di recupero, rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo ai sensi dell'art 20, comma 6, della L.R. n.11/2004 possono rappresentare proposte di piani di recupero.

La modalità per la formazione, l'approvazione e l'efficacia di tali P.diR. sono disciplinate dall'art. 20 della L.R. 11/2004.

#### **Par.36.1.6 - Disposizioni particolari**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi nei piani di recupero, approvati ai sensi del precedente articolo, sono inclusi nel Programma Pluriennale di Attuazione, di cui alla L.R. 61/85, prevista dall'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n°10 qualora il Comune ne sia obbligato o se ne doti.

Il Comune può includere nel predetto Programma Pluriennale di Attuazione, di cui alla L.R. 61/85 il Comune è tenuto a stimare la quota presumibile degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e a valutarne la incidenza ai fini della determinazione delle nuove costituzioni dei programmi stessi.

#### **Par.36.1.7 - Piani Di Recupero – Contenuto**

Il Piano di recupero è un piano attuativo assimilabile per aspetti e contenuti a un P.P., pertanto il suo contenuto è quello indicato all'art. 36.1.2 e dovrà avere i seguenti elaborati tecnici:

- a) stralcio della tavola di azionamento del P.i. da cui risultino le zone degradate cui il P.R. si riferisce;
- b) stralcio del P.P.A. dal quale risulti che l'unità oggetto del P.R. deve essere attuata nel periodo di validità del P.P.A.;

- c) tavole dello stato di fatto in scala 1:200 da cui risultino tutte le eventuali prescrizioni storico-artistiche ed ambientali, le situazioni statiche ed igieniche dell'edificato, la situazione utilizzativa (distinta per funzioni) e la situazione socio-economica e tutte le superfetazioni esistenti;
- d) tavola degli interventi edilizi consentiti o prescritti per i singoli edifici o per complessi edilizi con l'eventuale delimitazione delle unità minime di intervento e le eventuali delimitazioni di edifici da recuperare e da destinare ad attrezzature e servizi;
- e) tavola dalla quale risulti l'ubicazione e l'estensione delle aree da destinare a standard urbanistici primari;
- f) prospetti schematici degli edifici, in scala 1:200, lungo le strade o piazze non trascurando ove necessario le connessioni con i comprensori contigui;
- g) profili regolatori degli edifici prospettanti su vie o piazze;
- h) norme di attuazione del P.R., integrative ove necessario di quelle del P.I., che definiscano i singoli interventi e le modalità per attuarli;
- i) relazione tecnica illustrativa dello stato di fatto, dei criteri posti alla base per la scelta degli interventi, dei criteri di applicazione della loro tipologia agli immobili singoli o raggruppati in complesso.

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

- 1) stato di fatto urbanistico in scala 1:500 dal quale risulti la viabilità attuale, l'ubicazione e il dimensionamento delle aree destinate a standard urbanistici primari;
- 2) piano di riassetto dell'isolato e del comparto, in scala 1:500, dal quale risulti la nuova viabilità e le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.I., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;
- 3) relazione sommaria della spesa necessaria per il riassetto urbanistico.

I piani di recupero dovranno in ogni caso essere corredati da un'indagine conoscitiva preliminare per garantire che il piano stesso non contrasti con il valore di bene architettonico, ambientale e culturale della zona interessata.

### **Par.36.1.8 - Piani di Lottizzazione – Generalità**

Gli interventi edilizi nelle zone di espansione e nelle zone di completamento sprovviste delle principali opere di urbanizzazione (e ove il Responsabile dell'Area Tecnica lo ritenga opportuno per un ordinato assetto urbanistico della zona) sono subordinati alla preventiva approvazione di apposito Piano di Lottizzazione convenzionato.

Il Piano di Lottizzazione deve prevedere l'utilizzazione di almeno un isolato compreso fra le maglie delle strade indicate nelle tavole di P.I., o parte organica di esso.

La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli Piani di Lottizzazione può essere variata con l'approvazione del Consiglio Comunale del Programma Pluriennale di Attuazione di cui alla L.R. 61/85.

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

**Par.36.1.9 - Piani Di Lottizzazione – Contenuto**

Il Piano di Lottizzazione, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, in funzione degli specifici contenuti, è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli elencati all'art. 36.1 delle presenti norme, e nella redazione del P.L. si deve:

- a) rispettare gli allineamenti e le prescrizioni di zona dal P.I. salvo quanto previsto dal 3° comma dell'art. 36.1 delle presenti norme;
- b) prevedere le reti di servizio con particolare riguardo ai condotti fognanti che dovranno defluire nella rete comunale;
- c) prevedere la rete viaria che deve raccordarsi con quella del P.I. Ove se ne reputi l'opportunità possono essere ammesse modificazioni alla eventuale viabilità secondaria di P.I. nell'ambito dei singoli isolati senza che per tale fatto venga aumentata la superficie delle aree destinate alla edificabilità;
- d) in ogni caso la superficie della rete viaria, che va detratta dalla superficie territoriale, dovrà essere la maggiore fra le due soluzioni;
- e) prevedere le aree che si intendono riservare ad attrezzature pubbliche e servizi. I volumi eventualmente esistenti all'interno degli ambiti di lottizzazione non vanno computati agli effetti della determinazione degli standard urbanistici.

**Par.36.1.10 - Piani Di Lottizzazione – Documentazione**

Alla domanda di lottizzazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati tecnici, oltre a quelli necessari individuati tra quelli elencati all'art. 36.1 delle presenti norme ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004:

- 1) stralcio del P.I. in scala 1:5000 o 1:2000 ove sia evidenziato l'inserimento della lottizzazione nel piano urbanistico generale.  
Tale stralcio dovrà essere steso ad un raggio di almeno 200/500 ml. oltre l'area interessata dalla lottizzazione onde permettere una visione immediata dell'intervento nel contesto del P.I.
- 2) stralcio delle norme del P.I. riguardante le zone interessate dalla lottizzazione;
- 3) estratto catastale rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a 30 giorni da quella di presentazione del progetto di lottizzazione;
- 4) planimetria della lottizzazione disposta sull'estratto catastale;
- 5) rilievo topografico del terreno in scala 1:1000 o 1:2000 con l'indicazione delle principali quote planimetriche e altimetriche degli edifici esistenti, delle alberature ad alto fusto e dei confini di proprietà.  
Tale rilievo dovrà estendersi anche all'esterno dell'area lottizzanda, evidenziando i servizi ivi esistenti ed ai quali si intende appoggiare insediamento progettato;
- 6) planimetria della lottizzazione in scala 1:500 o 1:1000 comprendente le strade, le piazze, i parcheggi, le aree destinate a spazi pubblici attrezzati e le norme di attuazione della lottizzazione con tabella degli indici di edificabilità che dovranno essere conformi a quelli del P.I. con l'indicazione per ciascun lotto per la superficie fondiaria e della cubatura realizzabile;

- 7) progetto di tutti gli impianti tecnologici di distribuzione e raccolta che dovranno realizzarsi all'interno della lottizzazione, (rete stradale, fognatura, acquedotto, gasdotto, linea elettrica (pubblica e privata) e telefonica, ecc...).

Inoltre dovrà essere indicata la sistemazione finale del terreno dei lotti nei confronti delle strade, con indicati gli eventuali riporti o sterri.

Tale sistemazione sarà considerata come quota di terreno naturale ai soli fini della misurazione dell'altezza degli edifici.

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

- 8) schema di utilizzazione delle aree destinate al parcheggio;
- 9) relazione tecnico-descrittiva illustrante i criteri adottati in ordine alla risoluzione dei principali problemi posti dall'intervento;
- 10) schema di convenzione.

Tutti gli elaborati del P.diL. devono essere sottoscritti da tutti i proprietari dei terreni interessati dalla lottizzazione, salvo quanto previsto dall'art. 19 della L.R. 11/2004.

#### **Par.36.1.11 - Oneri derivati dalla lottizzazione**

La lottizzazione di aree comporta l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti oneri:

- a) cessione gratuita al Comune, nei termini stabiliti, delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria;
- b) realizzazione e concessione gratuita al Comune di tutto ciò che riguarda le opere di urbanizzazione primaria e quota parte dell'urbanizzazione secondaria di cui all'art. 27.8 delle presenti norme.

#### **Par.36.1.12 - Convenzione**

Lo schema di convenzione di cui al punto 10 del precedente art. 36.1.10 deve prevedere:

- a) l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la concessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) l'assunzione, a carico del lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria;
- d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti;
- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivati dalla convenzione stessa.

Gli oneri di cui alle lettere a) e c), e i termini di cui alla lettera d) dovranno essere quantificati a norma delle disposizioni contenute nella legge regionale n° 11/2004 e delle previsioni dei P.P.A. nella cui validità il piano di lottizzazione deve essere approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi a forma di Legge.

**Par.36.1.13 - Attuazione dei P.D.L.**

L'autorizzazione a lottizzare viene rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica dopo la definitiva stipula della convenzione.

Il rilascio dei singoli Permessi di Costruire è subordinato all'esistenza o all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria secondo le disposizioni contenute nel relativo P.P.A..

**Art. 36.2 - Procedimento di formazione, efficacia e varianti del P.U.A.**

Ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, il P.U.A. è adottato dalla giunta comunale e approvato dal consiglio comunale. Qualora il P.U.A. sia di iniziativa privata la giunta comunale, entro il termine di novanta giorni dal ricevimento della proposta corredata dagli elaborati previsti, adotta il P.U.A. oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti.

Trascorso il termine di cui al comma 1, può essere richiesta all'Ente sovraordinato responsabile, con le modalità di cui all'articolo 30, comma 6, della L.R. 11/2004 la nomina di un commissario ad acta che assuma i conseguenti provvedimenti.

Entro cinque giorni dall'adozione il P.U.A. 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.

Entro trenta giorni dal decorso del termine di cui al comma 3, il consiglio comunale approva il P.U.A. decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate.

Il P.U.A. approvato è depositato presso la segreteria del Comune ed il relativo deposito, nel caso di P.U.A. di iniziativa pubblica, è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal P.U.A. stesso nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale, entro trenta giorni dall'avviso dell'avvenuto deposito.

I P.U.A. 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, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il P.U.A. approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del P.U.A., l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'articolo 21 della L.R. 11/2004.

Per i programmi integrati può essere seguita la procedura dell'accordo di programma di cui all'articolo 7 della L.R. 11/2004.

Il P.U.A. entra in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.

Il P.U.A. ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. 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 P.U.A., lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del P.U.A. 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.

L'approvazione del P.U.A. comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le 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.

Le varianti al P.U.A. sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo entro il termine di efficacia del medesimo.

Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del P.U.A. secondo i parametri definiti dal P.I..

### **Art. 36.3 - Zona residenziale con piano attuativo vigente**

Trattasi di zona residenziale con un piano attuativo approvato e convenzionato in tutto o in parte utilizzato.

Per tutte le disposizioni edificatorie si rimanda alla normativa dei piani attuativi già approvati.

### **Art. 37 - Progetti di coordinamento urbanistico – Progettazione unitaria – Unità minima di intervento**

#### **Art. 37.1 - Progetti di coordinamento urbanistico**

I progetti di coordinamento urbanistico:

- a. garantiscono l'unità formale e funzionale degli interventi,
- b. non sono sostitutivi del P.U.A. se questo risulta necessario o prescritto dal P.I.,
- c. possono essere attuati per stralci funzionali.

Il progetto di coordinamento urbanistico individua gli eventuali stralci funzionali e gli ambiti dei P.U.A.

#### **Art. 37.2 - Progettazione unitaria**

L'ambito di progettazione unitaria può essere definito nelle tavole del P.I. o dall'Ufficio Tecnico che stabilisce anche gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti, gli elaborati tecnici di progetto.

L'ambito di progettazione unitaria indica la possibilità per una e una sola volta dell'intervento di P.I.; l'ufficio tecnico precisa gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti, gli elaborati tecnici di progetto.

La Progettazione unitaria riguarda il perimetro di aree e/o edifici appartenenti anche a più proprietari, o aventi titolo ad edificare, e costituenti un organismo edilizio e/o urbanistico sul quale è necessaria una progettazione unitaria.

Per l'attuazione di interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia di tali zone dovrà essere costituito un Consorzio e presentata un'unica istanza di permesso di costruire.

Gli interventi successivamente potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali (unità minime d'intervento, singoli lotti, ecc.) ma sempre in aderenza col progetto generale.

**Art. 37.3 - Unità Minima di Intervento**

L'Unità Minima di Intervento è relativa all'area all'interno della quale si può utilizzare il volume concesso; qualora all'interno del perimetro esistano degli edifici, dovrà essere presentato uno studio generale dell'area in oggetto, che preveda la distribuzione delle aree a verde e viabilità interna e l'inserimento dei nuovi volumi in relazione ai volumi esistenti.

**Art. 38 - L'intervento Diretto**

Nelle zone od aree, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi nelle previsioni di P.I., le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.I. e dalle presenti Norme previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28.1.1977 n°10 e s. m. i.

Con il permesso di costruire di cui al precedente comma, come modalità esecutiva della stessa, il Responsabile dell'Area Tecnica potrà, prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o del particolare pregio storico di singoli edifici, anche non assoggettati al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004.

**Art. 39 - Programma Pluriennale di Attuazione di cui alla L.R. 61/85**

L'edificazione nei singoli comparti del territorio comunale sarà disciplinata dai P.P.A., di cui alla L.R. 61/85, che saranno adottati dal Comune ai sensi ed agli effetti dell'art. 13 della Legge 28.1.77 n°10 e s.m.i., e dalla Legge Regionale 2.5.80 n°40 e s.m.i. se e in quanto il Comune sarà tenuto alla loro adozione.

## **TITOLO XV° DISPOSIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ**

### **Art. 40 - 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. 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 Angiari, 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. 46 del 17.12.2019 e con D.C.C. n. 5 del 27.03.2020;
  - la Variante n. 5 di PI si adegua al nuovo REC di cui al punto precedente;
- il principio suesposto è stato recepito nella Parte prima - Allegato A e all'art. 108 del nuovo REC di Angiari;

si norma che:

- a)** in tutte le zone e interventi in genere previsti dal PI fino alla Variante n. 4 compresa, continuano ad applicarsi le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali normate dalle NT di PI fino alla Variante n.4 e riportate all'art. 41 che segue;
- b)** per tutti i nuovi interventi previsti dalla Variante n. 5 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 Angiari e riportate, per comodità di lettura, all'art. 42 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. 4 compresa e riportate all'art. 41 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 Angiari e riportate all'art. 42 che segue.

### **Art. 41 - Definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali applicabili agli interventi fino alla Variante 4 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. 4 di PI compresa, applicabili esclusivamente per gli interventi di PI cui alle lett. **a)** e **c)** del precedente **art. 40**.

Per definizioni non specificatamente disciplinate, si rimanda alle definizioni di cui all'allegato A del REC.

#### **Art. 41.1 - Indice di Edificabilità Territoriale**

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

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

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

L'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale esclude quella dell'indice di edificabilità fondiaria.

#### **Art. 41.2 - Indice di Edificabilità Fondiaria**

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

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

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

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

#### **Art. 41.3 - Superficie Coperta**

Per superficie coperta del fabbricato s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, porticati e simili, con esclusione solo di poggiali sporgenti e gronde purché aventi uno sbalzo non superiore a ml. 1,50.

In caso contrario va computata la maggior sporgenza.

#### **Art. 41.4 - Rapporto massimo di copertura**

Il rapporto massimo di copertura è dato dalla risultante tra la superficie massima coperta calcolata ai sensi dell'art. 41.3 e la superficie netta del lotto.

#### **Art. 41.5 - Altezze dei fabbricati e numero dei piani**

L'altezza degli edifici è misurata dal Piano della sede stradale su cui i fabbricati prospettano fino alla linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda.

In caso di copertura piana l'altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura.

Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.

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

Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, il piano di riferimento, ai fini sempre della misurazione dell'altezza sarà quello del terreno naturale circostante l'edificio stesso.

Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano ascensore, camini, gabbia scala di sicurezza etc..).

Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti qualora non abbiano le caratteristiche dell'abitabilità: specificate nel REC a cui si rimanda (in particolare art. 38).

Qualora la pendenza delle falde o l'altezza della imposta del tetto siano maggiori di quanto previsto dall'art. 38 del REC e i locali ricavati siano destinati a servizi, va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato. Le gallerie pedonali delle grandi strutture di vendita, dei centri commerciali e parchi commerciali sono considerate come volume tecnico per la parte eccedente fino a 3,00 ml di altezza.

La superficie di detti locali dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 38 del Regolamento Edilizio Comunale.

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

Le altezze interne per i vani commerciali non possono essere inferiori a mt. 3,00.

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

#### **Art. 41.6 - Volumi**

Per volume di un fabbricato s'intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi del precedente art. 41.3, per l'altezza dell'edificio, determinata ai sensi del precedente art. 41.5.

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

Qualora la linea di intersezione della facciata con la gronda fosse più bassa dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, l'altezza del fabbricato, ai soli fini del calcolo de volume, va misurata sino all'intradosso di cui sopra.

Al volume così calcolato vanno detratti: le logge rientranti di non più di ml. 1.20, i cortili interni, le pensiline aperte su tre lati, i porticati aperti e vincolati a non subire destinazione diversa e tutti i volumi tecnici di cui alla definizione n. 31 dell'Allegato A del REC.

#### **Art. 41.7 - Distanze da confini e da fabbricati**

La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi.

I balconi aperti, le pensiline e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi i ml. 1,20.

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

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

Le distanze tra fabbricati devono essere misurate come quelle dai confini.

Nessun punto del fabbricato può distrarre da altro edificio meno delle misure minime prescritte fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a ml. 1,20, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo.

Per maggiori altezze è richiesto il consenso del confinante e dei proprietari dei fabbricati esistenti a distanze inferiori a ml. 10.00.

La distanza minima delle costruzioni dai confini delle aree a standard e dalle zone D è stabilita inderogabilmente in ml 5.00.

Nel caso di confini tra le altre zone territoriali omogenee ricadenti nella medesima proprietà o facenti parte del medesimo intervento è ammessa la costruzione a distanze inferiori dal confine di zona.

#### **Art. 42 - Definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali quelle con il "Si" di cui all'Allegato A del REC applicabili agli interventi dalla Variante 5 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. 40.

<b>VOCE</b>	<b>ACRONIMO</b>	<b>DEFINIZIONE</b>	<b>INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI</b>
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
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 lorda	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, squinci e vani di porte e finestre.	SI

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
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
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	SI

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
		pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	
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 lorda (SL).	SI
26 - Altezza lorda		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
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

Valgono altresì le seguenti norme:

- la distanza minima delle costruzioni dai confini delle aree a standard e dalle zone D è stabilita inderogabilmente in ml 5.00;
- nel caso di confini tra le altre zone territoriali omogenee ricadenti nella medesima proprietà o facenti parte del medesimo intervento è ammessa la costruzione a distanze inferiori dal confine di zona;

- nel caso di confini tra le altre zone territoriali omogenee ricadenti nella medesima proprietà o facenti parte del medesimo intervento è ammessa la costruzione a distanze inferiori dal confine di zona.

### **Art. 43 - Compensazione dei volumi**

Nella redazione dei Piani Particolareggiati di esecuzione e nei Piani di Lottizzazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- 1) l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso, superare quello massimo consentito nella zona interessata del piano urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
- 2) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dall'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano;
- 3) la distanza dai confini, che non siano cigli stradali, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto; La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
- 4) il distacco tra fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore a ml. 10.00;
- 5) il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore a quella del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.

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

### **Art. 44 - Disposizioni varie relative all'edificabilità**

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

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

Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggior indice di edificabilità.

Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, su cui si effettua l'intervento nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 del D.I. 2.4.68 n° 1444 e s.m.i.

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

Qualora tali vincoli dovessero decadere, l'edificazione in dette zone potrà avvenire secondo le norme relative alla zona rurale circostante.

Nelle zone esterne ai centri abitati non potranno essere destinati a negozi commerciali od a pubblico esercizio i locali dei piani terreni o rialzati prospettanti su strade di larghezza inferiore a ml. 5,00 se non previsti nel piano commerciale di cui alla Legge n.15 del 13.08.2004.

L'edificazione nelle zone residenziali deve essere prevalentemente adibita ad abitazione; sono per altro consentiti: negozi, botteghe, studi professionali, magazzini, laboratori artigianali per attività non rumorose o graveolenti, banche, tipografie, ambulatori, autorimesse pubbliche o private, alberghi, pensioni, ristoranti, alloggi collettivi, luoghi per il culto, cinematografi e teatri, altri locali di riunione, istruzione, divertimento e svago, ed in generale tutte quelle attività che a giudizio del Responsabile dell'Area Tecnica siano compatibili col carattere residenziale della zona.

La percentuale per tali funzioni non residenziali non deve superare 1/3 del volume totale ammesso dalla norma.

Nelle aree classificate dal P.I. come zone B di completamento per gli edifici di cui viene accertata, la parte dell'Ufficiale Sanitario, un'effettiva carenza nei servizi igienici è ammesso, in eccezione all'indice di edificabilità fondiaria, un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità.

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

L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati e dalle strade.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche, e radio TV e impianti di depurazione, ecc... sono regolati dall'art. 80 della L.R. 61/85 e s.m.i. e sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici e sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; per detti impianti è fatto altresì salvo quanto specificatamente previsto dal REC (art. 54, comma 7).

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

Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di piani attuativi con previsioni planivolumetriche, ai sensi dell'art. 9 del D.I. 2.4.68 n° 1444 e s.m.i. mantenendo comunque un minimo di ml. 5.00.f

#### **Art. 44.1 - Requisiti ecologici - fotovoltaico**

Gli edifici e i loro impianti devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nell'accezione più lata, vengano contenuti al massimo.

Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione centralizzati per edificio o per gruppi di edifici, dovranno essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

Per gli edifici di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, deve essere prevista l'installazione di Fonti di Energia Rinnovabili (FER) per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento, secondo il rispetto di quanto previsto all'articolo 11 del D.L.

03 marzo 2011 n. 28. Prima del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere pertanto presentato idoneo progetto dell'impianto secondo la Legge 9 gennaio 1991 n. 10 ed il D.L.vo 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. e qualora necessario e previsto, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37. In sede di rilascio del certificato di agibilità degli edifici soggetti all'obbligo di installazione di pannelli fotovoltaici di cui al presente articolo, dovrà essere prodotta dichiarazione congiunta di committente, direttore dei lavori ed impresa esecutrice attestante l'avvenuta installazione (D.C.C. n°13/2007).

È altresì fatto salvo quanto specificatamente previsto dal R.E.C.

#### **Art. 44.2 - Requisiti per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza – linee vita**

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia d'inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

Per le finalità del comma I, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n.2714 del 22 settembre 2009 contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

La mancata previsione delle misure di cui al comma I costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della denuncia di inizio attività a costruire.

Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo a seguito di denuncia di inizio attività edilizia, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.

Il comune potrà procedere ad effettuare adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.

L'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) soggetti a sola comunicazione preventiva, come previsto nell'art 3 nel D. Lgs n I 55/2008, dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'installazione dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di seguito indicata.

#### Modalità operative:

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 DPR 380/01. I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, come indicato dall'art. 20 comma I DPR 380/01, o soggetti a sola comunicazione preventiva, come indicato nell'art 3 del D. L.gs. II5/2008, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello steso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle USL.

Documentazione progettuale

I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata, di norma 1:100 – 1:200 indicante, fra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dell'allegato al DGR 7114 del 22/09/2009, tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica.

#### Conteggio volumetrico

Eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, sono conteggiati come volumi tecnici per una dimensione massima prevista dai punti A) e B) dell'allegato al DGR 7114 del 22/09/2009 (h max=1,80 e largh max 0,70). L'accesso al sottotetto, comunque, dovrà avvenire esclusivamente mediante botola ed il sottotetto non deve avere dimensioni e caratteristiche tali da configurarsi un nuovo piano, o un volume ai sensi del vigente regolamento edilizio.

È altresì fatto salvo quanto specificatamente previsto dal R.E.C. (in particolare all'art. 44).

#### **Art. 44.3 - Procedure operative per la gestione delle terre e rocce da scavo**

La delibera della Giunta Regionale n°2424 del 08/08/2008 ha regolamentato quanto previsto con l'entrata in vigore del D.Lgs. n°4 del 16/01/2008 relativo alle "terre e rocce di scavo" realizzando una nuova regolamentazione di tali materiali. Tale tema era già stato precedentemente disciplinato a livello regionale da D.G.R. n°1126 del 23/04/2004, D.G.R. n°80 del 21/01/2005, D.G.R. n°1043 del 18/03/2005 relativa alle lagune polesane e art.17 della Legge Regionale n.20/2007.

Si recepisce per l'applicazione quanto previsto dalla D.G.R. n°2424 del 08/08/2008 e dai provvedimenti succitati. Tale D.G.R. nell'allegato A ha normato le procedure operative da utilizzare e le modalità operative per lo svolgimento dell'indagine ambientale e metodologie di comportamento ed analisi cliniche del terreno. Quanto previsto dalla D.G.R. n°2424 del 08/08/2008 si applica a tutte le procedure previste dall'art. 1.1 dell'allegato A della delibera.

È altresì fatto salvo quanto specificatamente previsto dal R.E.C. (in particolare: art. 25; art. 31, comma 6; art. 33, comma 7; Allegato B - D.10 Produzione di materiali da scavo che rimanda al DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo).

#### **Art. 44.4 - Parcheggi privati e spazi coperti**

Per ogni edificio residenziale deve essere assicurato almeno un posto macchina per alloggio nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di volume lordo. In ogni edificio residenziale di nuova realizzazione deve essere previsto almeno un posto macchina coperto per ciascun alloggio nella misura minima di m 3,00 x 5,00 m.

#### **Art. 44.5 - Tolleranze**

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal R.E.C. ed in particolare al relativo art. 34.

**Art. 45 - Rispetto della vegetazione e sistemazione aree scoperte**

È fatto divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione del Responsabile dell'Area Tecnica.

Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere convenientemente sistemate a giardino o pavimentate.

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

---

**TITOLO XVI° TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

---

**Art. 46 - Perequazione**

La perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/2004 è la norma giuridica con cui si persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alla pianificazione urbanistica del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

La perequazione urbanistica dovrà essere applicata a qualsiasi trasformazione urbanistica (riclassificazioni zone, riconoscimento credito edilizio, recupero/riconversione/ampliamento di edifici non più funzionali alle esigenze del fondo di cui all'art. 18 delle presenti N.T.O., nuova edificazione in nucleo rurale di cui all'art. 17.1 delle presenti N.T.O,...) e si attua attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere e/o la monetizzazione finalizzata alla realizzazione di Opere Pubbliche.

Le aree trasferite al Demanio Comunale, qualora non già attrezzate/realizzate, e/o la monetizzazione, verranno impiegate:

- a) per realizzare servizi di uso pubblico;
- b) per realizzare opere pubbliche;
- c) per realizzare attrezzature di interesse generale;
- d) per realizzare Edilizia Residenziale Pubblica e/o convenzionata;
- e) per ricollocare volumetrie o attività produttive in zona impropria da trasferire;
- f) per assegnarle per la realizzazione di edilizia residenziale o quale indennizzo ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento;
- g) per reperire fondi, alienandole, da cui attingere per l'esecuzione di opere pubbliche inserendole nel libero mercato;
- h) per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.) anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.

L'Amministrazione può concedere la monetizzazione delle aree individuate ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi alla realizzazione di opere pubbliche.

L'amministrazione attua la perequazione attraverso:

- a) la metodologia di calcolo di valore perequazione di cui all'art. 46.1 delle presenti norme;
- b) le Schede di perequazione di cui all'art. 47 delle presenti N.T.O.;
- c) gli Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 e dell'art. 48 delle presenti N.T.O.;
- d) i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di cui all'art. 36 delle presenti N.T.O.;
- e) i Comparti Urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. n. 11/2004;
- f) il Credito edilizio di cui all'art. 49 delle presenti N.T.O.

**Art. 46.1 - Metodologia calcolo Valore Perequazione**

Il valore della perequazione urbanistica riconosciuto, quando questa venga monetizzata ai fini del realizzo di opere pubbliche, è un beneficio a seguito di trasformazione urbanistica pari al **valore assoluto dato dalla differenza dei valori ai fini IMU dell'area trasformata e dell'area attuale** (nel caso di area agricola si fa riferimento al VAM) **per la percentuale di perequazione assegnata.**

Si specifica che per il VAM, considerato che:

- la Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Verona stabilisce annualmente il VAM – Valore Agricolo Medio per tipo di coltura e per regione agraria;
- la regione agraria in cui ricade il Comune di Angiari è la n. 9 denominata "Pianura di Legnago";
- per il Comune di Angiari si ha una prevalenza di aree a destinazione colturale di "seminativo";
- per brevità e semplicità di calcolo si prende come riferimento il VAM uguale per tutti gli interventi di trasformabilità del P.I.;

si considera per il calcolo della perequazione **il VAM di riferimento per il seminativo pari a 50.140,00 €/ha e pertanto pari a 5,01 €/mq arrotondato a 5,00 €/mq.**

Il valore di perequazione viene calcolato in quattro diverse classi di intervento:

- 1. Trasformazione urbanistica in area edificabile residenziale con obbligo di P.U.A.;**
- 2.1 Trasformazione urbanistica in area edificabile produttiva con obbligo di P.U.A.**
- 2.2 Trasformazione urbanistica da Z.T.O. produttiva a Z.T.O. commerciale**
- 2.3 Trasformazione urbanistica da Z.T.O. D.1/C artigianale – industriale di completamento a Z.T.O. C.1 espansione residenziale**
- 3. Riconversione annesso rustico non più funzionale e riconoscimento del credito edilizio**
- 4. Nuova possibilità edificatoria all'interno dei Nuclei Rurali o Ampliamento annesso rustico non più funzionale in aggiunta rispetto all'esistente, fino max 800 mc (valore applicato per la parte eccedente l'esistente).**
- 5. Riclassificazione da zona senza potenzialità edificatoria a zona residenziale di completamento C1 con intervento diretto**

**CALCOLO VALORE PEREQUAZIONE - VP****1. Trasformazione urbanistica in area edificabile residenziale con obbligo di P.U.A.**

$$V_p = (V_{IMU} - VAM) \times I_p$$

dove:

V<sub>p</sub> = Valore perequazione

V.IMU = Valore aree edificabili ai fini IMU Zona C2 espansione residenziale con Piano da approvare = 40,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 40,00 €/mc

VAM = Valore agricolo medio per coltura a seminativo = 5,00 €/mq

Ip = Indice di perequazione pari al 40%

Otteniamo quindi:

$$\mathbf{V_p = (40,00 \text{ €/mq} - 5,00 \text{ €/mq}) * 40\% = 35,00 \text{ €/mq} * 40\% = 14,00 \text{ €/mq}}$$

## 2.1 Trasformazione urbanistica in area edificabile produttiva con obbligo di P.U.A.

$$V_p = (V.IMU - VAM) \times I_p$$

dove:

V<sub>p</sub> = Valore perequazione

V.IMU = Valore aree edificabili ai fini IMU per ZTO D.1 esp. produttiva o per ZTO D.2 esp. commerciale con P.diL. da approvare

VAM = Valore Agricolo Medio per coltura a seminativo = 5,00 €/mq

Ip = Indice di perequazione pari al 40%

Otteniamo quindi:

- per ZTO D1 esp. Prod. con Piano da approvare:

$$\mathbf{V_p = (17,00 \text{ €/mq} - 5,00 \text{ €/mq}) * 40\% = 12,00 \text{ €/mq} * 40\% = 4,80 \text{ €/mq}}$$

- per ZTO D2 esp. Commerciale con Piano da approvare:

$$\mathbf{V_p = (20,00 \text{ €/mq} - 5,00 \text{ €/mq}) * 40\% = 15,00 \text{ €/mq} * 40\% = 6,00 \text{ €/mq}}$$

## 2.2 Trasformazione urbanistica da Z.T.O. produttiva a Z.T.O. commerciale o da Z.T.O. commerciale a Z.T.O. produttiva

Per aree non urbanizzate:

$$V_p = (V.IMU \text{ Z.T.O. D.2 esp. Commerciale PdiL approvato}) - (V.IMU \text{ Z.T.O. D.1 compl. produttiva})$$

dove:

V<sub>p</sub> = Valore perequazione

V.IMU Z.T.O. D.2 esp. Commerciale PdiL approvato = Valore aree edificabili ai fini IMU per la Z.T.O. D.2 esp. Commerciale PdiL approvato = 48,00 €/mq.

V.IMU Z.T.O. D.1 compl. produttiva = Valore aree edificabili ai fini IMU per la Z.T.O. D.1 compl. produttiva = 42,00 €/mq.

Otteniamo quindi:

$$V_p = (48,00 \text{ €/mq} - 42,00 \text{ €/mq}) = 6,00 \text{ €/mq}$$

Per aree urbanizzate:

$$V_p = (V.IMU \text{ Z.T.O. D.2 esp. Commerciale PdiL approvato}) - (V.IMU \text{ Z.T.O. D.1 compl. produttiva}) \times I_p$$

dove:

$V_p$  = Valore perequazione

V.IMU Z.T.O. D.2 esp. Commerciale PdiL approvato = Valore aree edificabili ai fini IMU per la Z.T.O. D.2 esp. Commerciale PdiL approvato = 48,00 €/mq.

V.IMU Z.T.O. D.1 compl. produttiva = Valore aree edificabili ai fini IMU per la Z.T.O. D.1 compl. produttiva = 42,00 €/mq.

$I_p$  = Indice di perequazione pari al 25%

Otteniamo quindi:

$$V_p = (48,00 \text{ €/mq} - 42,00 \text{ €/mq}) \times 25\% = 1,5 \text{ €/mq}$$

### **2.3 Trasformazione urbanistica da Z.T.O. D.1/C artigianale – industriale di completamento a Z.T.O. C.1 espansione residenziale**

$$V_p = (V.IMU \text{ Z.T.O. C.1 esp. residenziale}) - (V.IMU \text{ Z.T.O. D.1 compl. produttiva}) \times I_p$$

dove:

V.IMU Z.T.O. C.1 esp. residenziale = Valore aree edificabili ai fini IMU per la Z.T.O. C.1 esp. residenziale = 90,00 €/mq.

V.IMU Z.T.O. D.1 compl. produttiva = Valore aree edificabili ai fini IMU per la Z.T.O. D.1 compl. produttiva = 42,00 €/mq.

$I_p$  = Indice perequazione = 65%

Otteniamo quindi:

$$V_p = (90,00 \text{ €/mq} - 42,00 \text{ €/mq}) \times 65\% = 31,20 \text{ €/mq}$$

### **3. Riconversione annesso rustico non più funzionale e riconoscimento del credito edilizio**

$$V_p = (V.IMU - VAM) \times I_p$$

dove:

$V_p$  = Valore perequazione

V.IMU = Valore aree edificabili ai fini IMU Zona C2 espansione residenziale con Piano da approvare = 40,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 40 €/mc

VAM = Valore agricolo medio per coltura a seminativo = 5,00 €/mq

$I_p =$  Indice di perequazione pari al 30%

Otteniamo quindi:

$$V_p = (40,00 \text{ €/mq} - 5,00 \text{ €/mq}) * 30\% = 35,00 \text{ €/mq} * 30\% = 10,50 \text{ €/mq}$$

**4. Nuova possibilità edificatoria all'interno dei Nuclei Rurali o Ampliamento annesso rustico non più funzionale in aggiunta rispetto all'esistente, fino max 800 mc (valore applicato per la parte eccedente l'esistente) o nuova edificazione in ZTO B**

$$V_p = (V.IMU - VAM) \times I_p$$

dove:

$V_p$  = Valore perequazione

$V.IMU$  = Valore aree edificabili ai fini IMU Zona C2 espansione residenziale con Piano da approvare = 40,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 40 €/mc

$VAM$  = Valore agricolo medio per coltura a seminativo = 5,00 €/mq

$I_p =$  Indice di perequazione pari al 60%

Otteniamo quindi:

$$V_p = (40,00 \text{ €/mq} - 5,00 \text{ €/mq}) * 60\% = 35,00 \text{ €/mq} * 60\% = 21,00 \text{ €/mq}$$

Nel caso di interventi di riconversione e/o ampliamento o nuova costruzione all'interno di Nuclei Rurali che non rispondono ad esigenze abitative di ordine familiare verrà applicata una maggiorazione pari al 50% del valore di perequazione ottenuto.

**5. Riclassificazione da zona senza potenzialità edificatoria a zona residenziale di completamento C1 con intervento diretto**

$$V_p = (V_f - V_i) \times I_p \times \text{Sup. mq}$$

Dove:

$V_p$  = Valore del contributo perequativo monetizzato espresso in EURO

$I_p$  = Indice di perequazione assegnato nel rispetto di quanto previsto dal DPR n. 380/2001, art. 16, c. 4, lett. d-ter), pari al 50%

$V_f$  = Valore finale dell'area a seguito della nuova destinazione

$V_i$  = Valore iniziale dell'area

Sup. mq= Superficie oggetto della richiesta e di trasformazione del P.I.

**Art. 47 - Schede di perequazione**

Per Z.T.O. significative, come individuate nelle Tavole del P.I., potranno essere realizzate delle Schede di Perequazione di scala opportuna con indicata la ripartizione funzionale tra:

- area destinata alla concentrazione delle capacità edificatorie e delle eventuali aree funzionali allo sviluppo sostenibile dei nuovi interventi;

- area destinata alle dotazioni territoriali (i suoli che il soggetto attuatore cede a titolo gratuito all'Amministrazione comunale, oltre alle aree comunque dovute a titolo di standard per legge).

Le Schede sono finalizzate ad indirizzare la progettazione edilizia e/o la pianificazione attuativa sulla base di definizioni morfologiche e planimetriche tenuto conto della situazione esistente nell'intorno nonché del sito considerato.

Nelle Schede hanno valore prescrittivo la parte descrittiva e alfanumerica riguardante:

- i parametri urbanistici;
- il dimensionamento edilizio,
- le superfici per servizi,
- le prescrizioni particolari;
- gli obiettivi.

Nelle Schede hanno valore di indirizzo gli schemi grafici e la parte descrittiva e alfanumerica riguardante:

- l'ambito dell'intervento;
- la organizzazione delle strutture e infrastrutture
- la distribuzione degli standard;
- i percorsi ciclopedonali;
- le aree di perequazione.

Nelle Schede hanno valore esemplificativo e informativo gli schemi grafici e la parte descrittiva e alfanumerica riguardante:

- la perimetrazione dei lotti,
- l'ubicazione e la forma del sedime della nuova edificazione,
- la localizzazione degli accessi ai lotti edificabili,
- la ubicazione dei filari alberati;
- la descrizione e le caratteristiche dell'area.

Qualora vi fosse divergenza tra grafici e prescrizioni particolari, prevalgono le prescrizioni particolari.

All'interno dei perimetri delle Schede gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di un P.U.A., di iniziativa pubblica o privata. L'Amministrazione Comunale può, previa diffida ai proprietari inadempienti, dare attuazione a quanto previsto dalla Scheda, approvando d'ufficio il P.U.A. e formando il comparto urbanistico di cui all'art. 21 della L.R. n. 11/2004, oppure espropriando le sole aree aventi destinazione a servizi.

All'interno degli ambiti interessati dalle Schede sono previsti la cessione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, come descritte e quantificate nelle Schede o funzionalmente connesse con l'intervento, anche se eccedenti le quantità minime previste per legge.

Ciascuna proprietà delle aree comprese nell'ambito territoriale delle Schede partecipa, proporzionalmente alla superficie posseduta, all'edificabilità complessiva e si impegna a cedere gratuitamente al Comune, sulla base della convenzione di cui al comma successivo, le aree di

loro proprietà relative alle opere di urbanizzazione ivi previste. Si impegna inoltre a partecipare per la propria quota di edificabilità (come risultante dal prodotto dell'indice per la superficie dell'area) alle spese per le opere di urbanizzazione.

Al P.U.A. va allegata una specifica convenzione, vincolante per tutti i soggetti interessati dalla Scheda Normativa. Tale convenzione deve riportare:

- l'impegno a realizzare gli interventi previsti e le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria espressamente descritte e rappresentate nelle tavole di progetto;
- la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di cui al precedente comma, scomputando il loro costo dalla quota di contributi dovuta per le opere di urbanizzazione primaria, fermo restando il pagamento della quota di contributi dovuta per le opere di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione;
- l'impegno a cessare e trasferire le attività esistenti all'interno dell'area eventualmente incompatibili;
- i termini entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste;
- la quantità e l'ubicazione delle aree da cedere al Comune, così come indicato dalle Schede Normative;
- le sanzioni convenzionali nonché le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Qualora alcuni interventi di trasformazione non necessitino, o necessitino solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, si può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche.

Nel caso in cui gli interventi previsti nelle Schede vengano realizzati attraverso più P.U.A. o Comparti la progettazione e la convenzione dovranno prevedere le modalità con le quali i soggetti che intervengono anticipatamente si impegnano a garantire le condizioni (realizzazione delle opere di urbanizzazione) di realizzabilità delle previsioni complessive relative all'intero ambito.

#### **Art. 48 - Accordi pubblico privato - art. 6 della L.R. 11/2004**

L'Amministrazione Comunale in fase di redazione del P.I., recependo il metodo del confronto e della concertazione al fine di garantire a chiunque la possibilità di partecipare alla formulazione degli obiettivi e delle scelte definite dal progetto di P.I., ha disposto che a seguito di avviso pubblico i soggetti interessati potessero far pervenire delle richieste di modifica urbanistica della propria proprietà; tali richieste sono state verificate e, ove coerenti con le previsioni di P.A.T. e i contenuti del presente P.I., sono state recepite.

Tali interventi potranno essere autorizzati e attuati previo:

- sottoscrizione di Accordo pubblico - privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004;
- assolvimento da parte del privato interessato della perequazione urbanistica di cui all'art. 46 delle presenti norme stabilite dal suddetto accordo.

Su richiesta dell'amministrazione comunale, il privato è tenuto a cedere al V.A.M. stabilito dalle tabelle provinciali (se in assenza di precise colture in atto rilevabili il riferimento sarà la coltura di seminativo) le aree da destinare ad uso pubblico.

Tutti gli interventi, oggetto di Accordo pubblico - privato, sono soggetti a perequazione urbanistica di cui all'art. 46 delle presenti norme.

L'Amministrazione Comunale può concedere la monetizzazione delle aree oggetto di perequazione e/o autorizzazione di nuova capacità edificatoria, sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi alla realizzazione di opere pubbliche e/o di opere di compensazione ambientale e/o idraulica o quant'altro previsto dall'art. 46 delle presenti N.T.O.

## **Art. 49 - Credito edilizio – Credito Edilizio da Rinaturalizzazione - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

### **Art. 49.1 - Credito Edilizio (CE)**

Il Credito Edilizio consiste in una capacità edificatoria riconosciuta a seguito delle realizzazioni degli interventi di cui al c. 3 dell'art. 36 della LR 11/2004 (quali la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana / paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica ed ambientale, gli interventi di riordino della zona agricola) ovvero a seguito delle compensazioni urbanistiche di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004.

Le opere e gli interventi che determinano il credito edilizio sono individuati nell'ambito del PAT per i tematismi di cui alle norme del PAT stesso. Il PI può individuare ulteriori opere ed interventi che determinano il credito edilizio, oltre a quelli già individuati dal PAT.

Il P.I. disciplina gli interventi precisati nel sopracitato primo comma ed individua gli ambiti in cui il credito edilizio si sviluppa, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere, ai sensi dell'art. 36, comma 4 della L.R. 11/2004.

Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo / atterraggio del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:

- ambiti specifici preposti per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuati dal P.I., e caratterizzati da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
- aree di trasformazione con PUA, soggette a perequazione, qualora individuate dal PI, in cui la volumetria ammessa dall'applicazione dell'indice territoriale di zona, può essere incrementata fino ad un max del 20% nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT per i singoli ATO.

Il credito edilizio non è riconosciuto per le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi; sono fatti salvi i casi in cui tali opere sono state oggetto di sanatoria secondo la normativa vigente.

Il credito edilizio si concretizza nel P.I. ad opera del soggetto avente titolo nel rispetto delle presenti norme e della normativa vigente, del dimensionamento previsto dal P.A.T. per ogni A.T.O., senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'utilizzo del credito è ammesso con intervento edilizio diretto per interventi con volume non superiore a 2.000 mc. o comunque riguardanti aree non superiori a 3.000 mq, in ogni caso con convenzione per garantire il reperimento / monetizzazione

degli standards primari e secondari corrispondenti alla zona di atterraggio del credito. Interventi con volume e/o superficie areale maggiore sono subordinati a P.U.A..

L'attuazione del credito edilizio è in ogni caso soggetto alla verifica degli standards urbanistici e deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, o l'integrazione/adeguamento di quelle esistenti, dimensionate sull'intervento nel suo complesso, secondo quanto previsto dalle presenti norme e dalla normativa vigente.

Nel caso in cui non sia possibile sviluppare il credito edilizio in una sola area, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal P.I. a tale scopo.

Il credito edilizio è liberamente commerciabile all'interno del territorio comunale ai sensi dell'art. 36, comma 4, della L.R. 11/2004.

Il credito edilizio è certificato da specifico provvedimento amministrativo (D.C.C., D.G.C., determinazione del Responsabile del Procedimento).

### **Art. 49.2 - Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER)**

Il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione, introdotto con la L.R. 14/2019 come sottocategoria specifica dei crediti edilizi, consiste in un credito edilizio derivante da interventi di demolizione di manufatti incongrui e di elementi di degrado con contestuale rinaturalizzazione del suolo.

La definizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione e gli elementi rilevanti per il loro riconoscimento, così come la definizione di manufatti incongrui e la rinaturalizzazione dei suoli, trova esplicitazione nella Parte Seconda Cap. 3 Artt. 3.1, 3.1.1 e 3.2 dell'Allegato A - DGR 263/2020.

I Crediti Edilizi (CE e CER) sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'art. 17 c. 5, lett. e) della LR 11/2004.

Il Registro dei crediti edilizi costituisce parte integrante del P.I. in riferimento all'art. 17 della L.R. 11/2004.

### **Art. 49.3 - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

#### **Par.49.3.1 - Istituzione del RECRED**

Il RECRED è **istituito** ai sensi della LR 11/2004, art. 17 c. 5, lett e) e della LR 14/2019, art. 4 c. 8.

Come specificato nell'Allegato A della DGR 263/02/03/2020 "Atto di indirizzo - LR 14/2017 Art. 4 c 2 lett. d) e LR 14/2019 art. 4 c 1", il RECRED:

- **costituisce** il Registro nel quale il Comune iscrive i crediti edilizi (**CE**) di cui all'art. 36 della LR 11/2004 e i crediti edilizi da rinaturalizzazione (**CER**) di cui all'art. 4 della LR 14/2019;
- **prevede** la gestione delle due suddette tipologie di credito ed è tenuto, in forma digitale e reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune, a cura del competente Ufficio Tecnico il quale provvede ad aggiornarlo, renderlo pubblico e consultabile;

- **è composto** da una sezione ordinaria per l'iscrizione dei crediti edilizi (**CE – Sezione 1**) e da una apposita sezione per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (**CER – Sezione 2**), nonché dalle schede per l'iscrizione dei crediti edilizi.

Le due sezioni, come da Allegato D – DGR 263/2020, sono articolate in tre tabelle contenenti informazioni e dati relativi ai crediti:

### **CE – SEZIONE 1**

Tabella 1 – Dati relativi al credito

- Numero progressivo scheda
- Titolare del CE
- Descrizione dell'intervento/immobile che genera il CE
- Descrizione del CE
- Altro/eventuali note

Tabella 2 – Dati relativi all'utilizzo del credito

- Titolare/acquirente
- Riferimento atto d'acquisto del CE
- Utilizzatore del CE
- Descrizione del/dei CE utilizzati
- Altro/eventuali note

Tabella 3 – Dati relativi al saldo del credito

- Quantità del CE
- Utilizzo totale/parziale del CE
- Quantità a saldo del CE

### **CER - SEZIONE 2**

Tabella 1 – Dati relativi al credito

- Numero progressivo scheda
- Titolare del CER
- Descrizione dell'intervento/immobile che genera il CER
- Descrizione del CER
- Altro/eventuali note

#### Tabella 2 – Dati relativi all'utilizzo del credito

- Titolare/acquirente
- Riferimento atto d'acquisto del CER
- Utilizzatore del CER
- Descrizione del/dei CER utilizzati
- Altro/eventuali note

#### Tabella 3 – Dati relativi al saldo del credito

- Quantità del CER
- Utilizzo totale/parziale del CER
- Quantità a saldo del CER

### **Par.49.3.2 - Caratteristiche del RECRED**

Come riportato nella Relazione della Var. 6 al PI "Istituzione RECRED":

Il RECRED,

- è tenuto preferibilmente in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune; che può, altresì, gestire un RECRED anche in forma cartacea;
- è tenuto e gestito dal competente Ufficio tecnico del Comune il quale provvede ad aggiornarlo, renderlo pubblico e consultabile.

Nel RECRED sono annotati tutti i dati relativi ai CE e ai CER, dalla loro generazione, alla cessione, all'atterraggio, fino al loro utilizzo e cancellazione, così come sono annotati i cambi di proprietà a seguito loro commercializzazione. Il RECRED contiene pertanto le informazioni e i dati di tutti i CE e CER riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché, ancorché il RECRED non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione e al loro impiego.

L'annotazione dei crediti edilizi nel RECRED:

- ha valore esclusivamente urbanistico, fermo restando che i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori sono soggetti a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile; in particolare il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice Civile;
- avverrà a seguito registrazione di un atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente, in cui sono descritti gli impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità indicate dal PI, con le specificazioni relative ai termini di attivazione e validità del credito edilizio e ad eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte.

### **Par.49.3.3 - Cessioni dei Crediti Edilizi, registrazione e circolazione**

I crediti edilizi, una volta annotati nel RECRED sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 c. 4 della LR/11/2004 e sono quindi trasferibili a terzi, in tutto o in parte, senza necessità di autorizzazione preventiva da parte del Comune.

Relativamente alle modalità di annotazione nel Registro, il credito edilizio rappresenta un valore economico che può "staccarsi" dalla proprietà di un suolo per "aggiungersi" ad un altro, ma è comunque collegato ad un suolo ed è, in questo senso, assoggettato alle norme statali e regionali in materia di pubblicità immobiliare, di opponibilità ai terzi e di fiscalità immobiliare, oltreché alle norme urbanistico - edilizie vigenti al momento del concreto utilizzo.

Il titolo di cessione o donazione del credito dovrà essere costituito da atto notarile o da altro atto idoneo al trasferimento, registrato all'Ufficio delle Entrate competente.

L'efficacia del trasferimento del credito edilizio, ancorché oggetto di negoziazione autonoma fra le parti, va subordinata alla tempestiva comunicazione al Comune ai fini dell'annotazione nel registro dei crediti; in particolare contestualmente alla registrazione, il trasferimento del credito edilizio deve essere comunicato al Comune per l'iscrizione nel RECRED. Di tale trasferimento sarà effettuata annotazione di "cessione" nella scheda del cedente e un'apertura di nuova scheda con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente con l'indicazione degli estremi del relativo atto notarile di trasferimento.

La natura giuridica del Registro dei crediti edilizi, comporta l'applicazione delle norme vigenti in materia di accesso agli atti.

Su richiesta del titolare del credito edilizio il responsabile dell'UTC rilascia all'avente titolo del credito un certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione del credito. Il rilascio è soggetto ad imposta di bollo e al pagamento dei diritti di segreteria stabiliti dall'Amministrazione Comunale. Fermo restando che il certificato non incorpora i diritti edificatori come titolo di credito e che per il loro trasferimento è necessario un atto notarile.

### **Par.49.3.4 - Utilizzo e cancellazione dei crediti edilizi**

L'attivazione del credito edilizio, totale o parziale, è condizione per il suo utilizzo e può concretizzarsi solo a seguito dell'adempimento degli impegni assunti di cui al relativo atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente.

Dopo il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edificatori conseguenti all'attivazione del credito edilizio, l'Ufficio Tecnico provvede ad annotare la cancellazione di tale credito edilizio dal RECRED.

L'area di atterraggio del credito edilizio, se non già definita in sede di riconoscimento dello stesso, è individuata con procedura di Variante al PI.

Quando il titolare intende utilizzare i crediti deve allegare alla domanda, per il rilascio del titolo abilitativo (oppure all'istruttoria per l'approvazione dello strumento attuativo), il certificato rilasciato dall'Ufficio competente, il quale dovrà provvedere alla verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal RECRED.

L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED, può avvenire sia parzialmente che integralmente.

Nel primo caso, ad esempio, il titolare dei crediti può utilizzarne, sia a proprio beneficio, sia perché oggetto di compravendita, una quota parte; in questo caso il RECRED dovrà riportare, nella Tabella 3, nell'apposita Sezione, sia la quantità utilizzata sia la quota residua ancora nella disponibilità del titolare.

Nel secondo caso, a seguito del rilascio del titolo abilitativo per l'utilizzo integrale dei crediti, l'Ufficio competente ne annota gli estremi nel RECRED, nella Tabella 3, nell'apposita Sezione, che ne attesta l'estinzione.

#### **Par.49.3.5 - Registrazione e circolazione dei CER**

Dopo l'approvazione della Variante al PI, ai sensi dell'art. 4 comma 2, L.R. 14/2019, finalizzata ad individuare i manufatti incongrui (di cui al successivo art. 49.5.1), i proprietari o altri aventi titolo su tali immobili, potranno attivare la procedura per la demolizione degli stessi e la successiva iscrizione dei CER già riconosciuti dalla Variante, nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

I proprietari o altri aventi titolo del manufatto riconosciuto "incongruo" dalla Variante, presenteranno idonea istanza allo Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E.) per l'attivazione dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione del suolo ai fini dell'iscrizione del CER nella specifica sezione del RECRED.

La richiesta di attivazione dell'intervento demolitorio del manufatto incongruo e di registrazione del CER deve avvenire compilando l'allegato C dell'Allegato A della DGRV n. 263/2020.

L'istanza dovrà essere corredata della documentazione prevista dalle vigenti disposizioni in materia edilizia.

Al termine dell'intervento demolitorio il proprietario o avente titolo comunicherà la fine lavori e chiederà l'attivazione dell'accertamento, da parte del Comune, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area. L'accertamento avverrà previo sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale dovrà risultare la conformità dell'intervento previsto dalla variante di cui all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019.

A seguito della verifica effettuata dal Comune, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area, i CER previsti per tale intervento sono iscritti nell'apposita sezione del RECRED.

**Par.49.3.6 - Demolizione, rinaturalizzazione e Vincolo di non edificazione**

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2017, la possibile attribuzione di crediti edilizi nel caso di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado, deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:

- la demolizione deve essere integrale;
- la demolizione deve portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale;
- tale ripristino deve essere assoggettato ad un vincolo di non edificazione da trasciversi presso la conservatoria dei registri immobiliari e di durata almeno decennale;
- la demolizione deve precedere l'eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie.

Tutti i crediti edilizi sono liberamente commerciabili, devono essere iscritti nel RECRED e trovano disciplina nel PI; ma solo i crediti edilizi derivanti da demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado prevedono la demolizione integrale e rinaturalizzazione del suolo e la trascrizione del vincolo di non edificazione di cui al comma seguente.

A seguito dell'avvenuta iscrizione dei CER nel RECRED, il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale, è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni.

Il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo

**Par.49.3.7 - Gestione e modalità di trasferimento dei crediti**

I crediti iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili nel rispetto di quanto dispone il Codice Civile nell'art. 2643 comma 2bis.

Il trasferimento dei crediti deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2bis.

All'atto notarile riguardante il trasferimento dei crediti dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto dei predetti crediti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECRED a favore del nuovo proprietario (o avente titolo) pena l'inutilizzabilità degli stessi.

**Art. 49.4 - Determinazione del Credito Edilizio e Credito Edilizio da Rinaturalizzazione**

La determinazione del Credito Edilizio, sia "ordinario" che da "rinaturalizzazione", è stabilita con apposita Variante allo strumento urbanistico operativo (PI) tenuto conto dei contenuti dell'Allegato A della DGR n. 263 del 02.03.2020 / LR 14/2017 art. 4 e LR 14/2019 art. 4.

Con la Variante n. 7 al PI relativa alla disciplina dei CE e CER vengono determinate la quantificazione, l'utilizzo e le aree di atterraggio, esplicitate agli articoli seguenti e che potranno essere modificate/aggiornate mediante Variante al PI.

Per la determinazione del C.E. - Credito Edilizio, sia che si tratti per eliminazione di opere incongrue che per l'esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale, si rimanda al caso specifico, in sede di Variante al PI, quando si potrà desumere il

valore del credito edilizio tenuto conto di una serie di elementi che solo in quel momento potranno essere desunti, come di seguito specificato.

In ogni caso il rapporto tra volume in demolizione e volume a credito non dovrà mai essere superiore a 0,70.

### **Il credito edilizio per l'eliminazione di opere incongrue**

Il valore del credito edilizio che si matura nel caso di eliminazione di opere incongrue ed elementi di degrado è rapportato al valore di mercato degli stessi, tendenzialmente molto contenuto ove non addirittura trascurabile, incrementato del costo delle operazioni di rimozione e ripristino dei luoghi, tenuto conto di una serie di elementi sinteticamente rappresentati nel seguente prospetto (DGRV 263/2020, Allegato A, cap. 1.4):

- oneri e spese di trasformazione;
- valore dell'area post - trasformazione (solo nell'eventuale caso, sempre possibile, di cessione alla P.A.);
- valore di mercato delle opere incongrue da eliminare: la stima va riferita al valore delle opere nello stato in cui si trovano, secondo la tipologia, la destinazione, lo stato d'uso e di conservazione, la vetustà, ecc...;
- oneri derivanti dall'eventuale trasferimento o cessazione di attività in essere negli edifici oggetto di intervento;
- eventuale quota aggiuntiva incentivante per l'avvio del meccanismo: determinata sulla base di criteri predefiniti *nel PI, deve essere commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione e, nello stesso tempo, tale da rendere l'intervento ragionevolmente conveniente per l'attuatore.*

### **Il credito edilizio per l'esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale**

Altra ipotesi di formazione di credito edilizio è rappresentata dall'esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale, vale a dire di interventi finalizzati a ridurre o a eliminare le criticità ambientali legate ad attività, opere, insediamenti presenti nel territorio, ripristinando o migliorando la qualità ambientale e paesaggistica nelle forme e modalità indicate dalla VAS, dal PAT e dal PI ai sensi degli artt. 5 e 17 della L.R. 11/2004.

Analogamente al caso dell'eliminazione degli elementi incongrui di cui sopra, l'ammontare del credito è rapportato al valore degli interventi di mitigazione - compensazione - recupero a carico del beneficiario, tenuto conto di una serie di elementi sinteticamente rappresentati nel seguente prospetto (DGRV 263/2020, Allegato A, cap. 1.5):

- oneri e spese di esecuzione degli interventi
- valore dell'area dopo l'esecuzione degli interventi solo nel caso di cessione alla P.A.;
- eventuale quota aggiuntiva incentivante per l'avvio del meccanismo: determinata sulla base di criteri predefiniti *nel PI, deve essere commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione e, nello stesso tempo, tale da rendere l'intervento ragionevolmente conveniente per l'attuatore.*

**La capacità edificatoria espressa dal valore del credito edilizio**

La determinazione della capacità edificatoria corrispondente al valore monetario del credito edilizio è relazionata all'area geografica di mercato (profilo socio-economico, previsioni sulla domanda, quadro competitivo, ecc..) e alle caratteristiche dell'area specifica di impiego che a titolo esemplificativo sono elencate nel seguente prospetto (DGRV 263/2020, Allegato A, cap. 1.7):

- proprietà: area pubblica o privata
- tipologia e destinazione (previsioni urbanistiche): edifici nuovi, ristrutturati, residenziali, produttivi, commerciali, turistici, multi destinazione, usi rari, edifici in linea, a schiera, a torre, ecc...
- localizzazione e accessibilità: immobili centrali, periferici, extraurbani, accessibilità alle infrastrutture di trasporto, ecc...
- costi di utilizzo: obblighi convenzionali, oneri manutentivi, ecc...
- qualità ambientale, sociale e paesaggistica: attrattività, salubrità, dotazione e qualità di servizi pubblici e privati, livello di manutenzione, ecc...
- prospettive di variazione dei fattori: investimenti pubblici in corso o programmati, iniziative di marketing territoriale, interventi su ambiti limitrofi, stabilità della domanda, processi di trasformazione in atto, ecc...

La trasformazione del valore monetario del credito edilizio in volumetrie, superfici, destinazioni, è quindi possibile nel momento in cui sia stata individuata – sulla base delle indicazioni dello strumento urbanistico quale il PI – l'area d'impiego, e sia stata precisata l'efficacia temporale del diritto edificatorio, tenuto conto degli effetti della decadenza del PI per le nuove previsioni (soggette a PUA) non attuate, stabilita dall'art. 18 c. 7 L.R. 11/2004.

**Art. 49.5 - Quantificazione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione da iscrivere nel RECREd****Par.49.5.1 - Manufatti incongrui**

Come riportato nel precedente art. 49.2 la definizione di manufatti incongrui, trova esplicitazione nella Parte Seconda Cap. 3 Artt. 3.1, 3.1.1 e 3.2 dell'Allegato A – DGR 263/2020. Nello specifico trattasi di manufatti incongrui o elementi di degrado, *individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale (...)*, ovvero di edifici e di altri manufatti, che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico- sanitario e della sicurezza. Rientrano tra i manufatti incongrui anche quelli ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale (art. 5, comma 1, lett. a della L.R. 14/2017).

I manufatti incongrui sono individuati dal Comune attraverso una specifica Variante allo strumento urbanistico (art. 4 c. 2 della L.R. 14/2019) ed il riconoscimento dei CER ha come finalità il ripristino delle condizioni di naturalità del suolo di un ambito in cui sia presente un manufatto incongruo.

La rinaturalizzazione potrà avvenire attraverso la demolizione di manufatti, edifici, depositi permanenti di materiali o attrezzature, impianti, superfici e coperture del terreno che lo hanno

reso impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale.

Nell'individuazione dei manufatti incongrui il Comune valuterà la congruenza ai parametri urbanistici (quali ad es. la compatibilità con le destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico generale), e potrà estendere l'esame anche ai valori paesaggistici e/o ambientali propri della zona di riferimento, senza trascurare i profili igienico-sanitari e di sicurezza.

Resta fatta salva la facoltà da parte dell'Amministrazione, in sede di predisposizione della Variante, di individuare direttamente "manufatti incongrui" di proprietà pubblica o privata.

I manufatti incongrui possono essere raggruppati in due categorie:

- **CATEGORIA 1:** Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. edifici residenziali, commerciali, produttivi, agricoli, ecc...);
- **CATEGORIA 2:** Manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. aree movimentazione merce, tralicci, impianti tecnologici, ecc...).

#### **Par.49.5.2 - Manufatti incongrui di categoria 1 con quantificazione vol/sup**

L'ammontare dei CER (espresso in mc.), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRE, sarà l'esito del prodotto tra il **Dato Dimensionale Convenzionale (DDC)** del manufatto demolito, per il coefficiente **K** assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, secondo la Tabella 1 sotto riportata.

$$\text{CER} = \text{DDC} \times \text{K}$$

Per Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) si intende la consistenza del manufatto incongruo parametrata ad un'unica destinazione d'uso che convenzionalmente si assume essere quella residenziale.

La consistenza del manufatto incongruo è il volume o la superficie esistente del medesimo, calcolata in applicazione dei parametri previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente per le diverse destinazioni d'uso.

Qualora la destinazione originaria non sia residenziale o assimilabile alla residenza, la consistenza originaria del manufatto dovrà essere parametrata alla destinazione residenziale, convertendo le superfici in volume, utilizzando l'altezza del manufatto. Qualora l'altezza del manufatto sia superiore a quella media di un piano residenziale (2,70 m), il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a 2,70 m.

In particolare:

- se il manufatto incongruo è una residenza, la cui consistenza è espressa in mc, il DDC coinciderà con tale valore;
- nel caso in cui il manufatto incongruo abbia una destinazione produttiva, agricola ecc., la cui consistenza è espressa in mq, il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq e l'altezza del manufatto. Qualora l'altezza del manufatto sia superiore a quella media di un

piano residenziale (2,70 m), il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a 2,70 m.

Al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non aventi destinazione residenziale, viene applicato un coefficiente di riduzione ( $\alpha$ ), di valore **0,75** (che deve essere minore o uguale a 1).

Infatti, per talune fattispecie risulta necessario applicare un coefficiente di riduzione ai manufatti incongrui con destinazione produttiva, la cui demolizione darebbe luogo al riconoscimento di una quantità di CER ritenuta eccessiva o comunque non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019. Si pensi ad esempio, al recupero di allevamenti intensivi dismessi di grandi dimensioni che potrebbero consentire il riconoscimento di consistenti volumetrie residenziali non coerenti con la ratio delle leggi regionali n. 14/2017 e n. 14/2019.

Il coefficiente **K** rappresenta il valore che viene attribuito sulla base dei parametri indicati all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019 ovvero:

- Localizzazione;
- Costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- Costi per l'eventuale bonifica ambientale.

Qui di seguito in Tabella di cui al par. 49.5.3 vengono attribuiti i valori dei singoli parametri sopra elencati, avendo come obiettivo la 'quantificazione' dell'interesse pubblico sotteso all'intervento di demolizione e rinaturalizzazione del manufatto incongruo.

Al fine di evitare che l'attribuzione dei CER possa dare luogo a incrementi della consistenza originaria del manufatto incongruo, si assume che il coefficiente K, non possa essere superiore al valore 0,90.

$$\mathbf{K \leq 0,90}$$

**Par.49.5.3 - Calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 1**

Si riporta qui di seguito la tabella per il calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 1.

CATEGORIA 1 Volume/superficie Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie, ivi comprese le attività produttive										
CER - Crediti Edilizia da Rinaturalizzazione										
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DCC					COEFFICIENTE K che deve essere inferiore o uguale a 0,90					CER
A	B	C	DCC = A x B x C (mc o mq)		D	E	F	K = D + E + F		CER = DCC x K
Consistenza del manufatto incongruo	Parametri di conversione alla destinazione residenziale	Coefficiente di riduzione da applicare ai manufatti produttivi/commerciali che deve essere min. o uguale a 1			Valutazione localizzazione max 0,5	Valutazione di costi di demolizione e rinaturalizzazione Max 0,25	Valutazione dei costi di bonifica ambientale Max 0,15			
mc o mq	Residenziale	0,75	mc		ZTO A 0,50	Alto 0,25	Senza bonifica amb. 0,00			mc
	1				ZTO B 0,45	Medio 0,20	Con bonifica amb. 0,15			
	Non residenziale				ZTO C 0,45	Basso 0,15				
	2,7				ZTO D 0,40					
					ZTO E 0,45					
					ZTO F 0,45					

**Tabella calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 1**

	A	B	C	DCC		D	E	F	K	CER				
<b>N. Manufatto incongruo</b>														
1 abitazione 500 mc in ZTO B	500	mc	1	1	500,00	mc	ZTO B	0,45	Medio	0,20	Senza bonifica amb. 0,00	0,65	325,00	mc
2 fabbricato artigianale di 1.000 mq in ZTO D	1000	mq	2,7	0,75	2.025,00	mc	ZTO D	0,40	Basso	0,15	con bonifica amb. 0,15	0,70	1.417,50	mc

**Esempio calcolo CER per manufatti incongrui di categoria 1**

**Par.49.5.4 - Manufatti incongrui di categoria 2 con NON quantificazione vol/sup**

Per le opere incongrue e gli elementi di degrado non misurabili in termini di volume o di superficie (aree pavimentate, parcheggi, tralicci, impianti tecnologici, ecc...), il CER è convenzionalmente l'esito del prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) per il coefficiente (K) assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019.

In questo caso il DDC è dato dal costo di demolizione e rinaturalizzazione, a cui sarà aggiunto l'eventuale costo di bonifica ambientale dell'area, costi entrambi desumibili da apposita perizia giurata di stima redatta da tecnico abilitato, la somma sarà divisa con il valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale.

Per quantificare tale valore si utilizza il provvedimento comunale per le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate, come di seguito specificato (art. 49.5.5), stabilito in **274,54 €/mc.**

Al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non misurabili in termini di volume o di superficie, si utilizza un fattore di riconversione funzionale ( $\beta$ ), pari a **0,80** (che deve comunque essere di valore minore o uguale a 1).

Infatti, per talune fattispecie risulta necessario applicare un coefficiente di riduzione ai manufatti incongrui la cui demolizione darebbe luogo al riconoscimento di una quantità di CER ritenuta eccessiva o comunque non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019. Si pensi ad esempio, ad interventi particolarmente onerosi sotto il profilo della demolizione, che potrebbero consentire il riconoscimento di consistenti volumetrie residenziali, non coerenti con la ratio delle leggi regionali n. 14/2017 e n. 14/2019.

Per i manufatti incongrui classificabili nella Categoria 2 l'ammontare dei CER (espresso in mc), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRE, sarà l'esito del prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) del manufatto demolito, per il coefficiente K assegnato sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, secondo quanto esplicitato di seguito.

$$\text{CER} = \text{DDC} \times \text{K}$$

Il coefficiente **K** rappresenta il valore che viene attribuito sulla base dei parametri indicati all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019 ovvero:

- Localizzazione;
- Costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- Costi per l'eventuale bonifica ambientale.

Qui di seguito in Tabella di cui al par. 49.5.6 vengono attribuiti i valori dei singoli parametri sopra elencati, avendo come obiettivo la "quantificazione" dell'interesse pubblico sotteso all'intervento di demolizione e rinaturalizzazione del manufatto incongruo.

Al fine di evitare che l'attribuzione dei CER possa dare luogo a incrementi non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019, si assume che il coefficiente K, non possa essere superiore al valore 0,90.

$$\text{K} \leq 0,90$$

#### **Par.49.5.5 - Calcolo Valore medio di un mc. della capacità edificatoria con destinazione residenziale**

Per quantificare il **valore medio di un mc. della capacità edificatoria con destinazione residenziale** sono state utilizzate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate per le sole aree residenziali.

Nella Tabella seguente si riportano i dati necessari e la metodologia per desumere il **valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale**, (non vengono considerate le ZTO A centro storico perché non hanno parametri edificatori di riferimento); in particolare vengono utilizzate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate associandole alle varie Zone residenziali:

<b>Valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale</b> <b>utilizzando le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare</b> <b>(zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate</b>				
Comune di Angiari	ZTO B Centro	ZTO B Fuori Centro	ZTO C1	ZTO C2 con PDL collaudato
Valori OMI destinaz. residenziale	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
	850	570	710	835
	=valore max abitaz. civili capoluogo	=valore min abitaz. Civili extraurb.	=valore medio abitaz. civili	=valore medio tra val. min. abit. Civ. e max Ville villini
Valore al mc = Val OMI / 2,7 ml H media piano	314,81	211,11	262,96	309,26
Valore medio €/mc	<b>274,54</b>			

**Tabella con Calcolo Valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale utilizzando Valori OMI.**

**Il valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale per Angiari è pari a 274,54 €/mc.**

**Par.49.5.6 - Calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 2**

Essendo stato calcolato il valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale pari a **274,54 €/mc**, viene qui di seguito riportata la Tabella per il calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 2.

CATEGORIA 2											
Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume/superficie (Aree movimentazioni merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc...)											
CER - Crediti Edilizia da Rinaturalizzazione											
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE					COEFFICIENTE K					CER	
DCC					che deve essere inferiore o uguale a 0,90						
A	B	C	D	DCC = (A + B) x D C (mc o mq)	D	E	F	K = D + E + F	CER = DCC x K	mc	
Costo di demolizione e rinaturalizzazione (ricavabile da apposita perizia giurata di stima) (€)	Eventuale costo di bonifica ambientale (ricavabile da apposita perizia giurata di stima) (€)	Valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale del Comune (€/mc)	Fattore di riconversione funzionale β che deve essere inferiore o uguale a 1		Valutazione localizzazione max 0,50	Valutazione di costi di demolizione e rinaturalizzazione e Max 0,25	Valutazione dei costi di bonifica ambientale Max 0,15				
		<b>274,54</b>	<b>0,8</b>		ZTO A	0,50	Alto	0,25	Senza bonifica amb.	0,00	
					ZTO B	0,45	Medio	0,20	Con bonifica amb.	0,15	
					ZTO C	0,45	Basso	0,15			
					ZTO D	0,40					
					ZTO E	0,45					
					ZTO F	0,45					

**Tabella calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 2**

N. Manufatto incongruo	A (€)	B (€)	C (€/mc)	D	DCC (mc)	D	E	F	K	CER (mc)		
1 area pavimentata in ZTO D	300.000,00	50.000,00	274,54	0,80	1.019,89 mc	ZTO D	0,40	Alto	0,25	Con bonifica amb. 0,15	0,80	815,91 mc
2 Impianto tecnologico in ZTO D	200.000,00	0,00	274,54	0,80	582,79 mc	ZTO D	0,40	Basso	0,15	Senza bonifica amb. 0,00	0,55	320,54 mc

**Esempio calcolo CER manufatti incongrui cat. 2**

**Art. 49.6 - Utilizzo del CER e aree di atterraggio**

I CER iscritti nel RECREC sono liberamente commerciabili e hanno durata illimitata.

Ai sensi dell'art. 8, della L.R. 14/2019, l'utilizzo dei CER in zona agricola è vietato.

I CER potranno essere utilizzati esclusivamente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, individuati in attuazione dell'art. 2, comma 1, lett. e), della L.R. 14/2017 nella Tav. 6.2 TAVOLA A.U.C. E INTERVENTI DI P.I..

Con la Variante 7 di PI vengono definite le **aree di atterraggio dei CER, che devono essere sempre comprese negli AUC di cui alla Tav. 6.2 – Tav. AUC e interventi di P.I.,** quali:

- **ZTO B**
- **ZTO C**
- **ZTO D**

**con esclusione delle ZTO D 5 – Aree produttive esistenti non organicamente inserite e D6 – Zona industriale ed artigianale speciale di espansione**, le quali, per le loro caratteristiche, non si ritengono congrue per l'atterraggio del CER.

La quantità di CER in atterraggio potrà essere utilizzata, in via generale, incrementando l'indice territoriale e/o fondiario, ovvero la potenzialità edificatoria consentita della ZTO di atterraggio:

- a) sempre nel rispetto dei parametri minimi di legge sulle distanze dai confini (con possibilità di deroga in accordo con il confinante mediante sottoscrizione di apposito atto notarile), dalle strade e tra fabbricati;
- b) nel rispetto o in deroga delle altezze previste dal PI per la stessa ZTO di atterraggio, nei casi sotto previsti.

**Esclusivamente nel caso di atterraggio del CER mediante ampliamento della superficie coperta** e non di aumento di altezza è obbligatoria la **verifica della compatibilità idraulica dell'intervento** ai sensi di quanto previsto dalla V.C.I. del P.R.C. (PAT + PI) e dalla vigente legislazione in materia.

In particolare l'atterraggio del CER nelle suddette Zone dovrà avvenire:

1. nelle Zone di tipologia **B** e **C** nel rispetto delle condizioni di cui alle lett. a) sopra, ovvero in deroga alla potenzialità edificatoria prevista, mediante aumento della superficie coperta, nel rispetto delle distanze dai confini (con possibilità di deroga in accordo con il confinante mediante sottoscrizione di apposito atto notarile), dalle strade e tra fabbricati, e nel rispetto delle altezze previste);
2. nelle **ZTO D**, con l'aumento della superficie max copribile, in deroga alla potenzialità edificatoria prevista, nel rispetto dei parametri minimi di legge sulle distanze dai confini (con possibilità di deroga in accordo con il confinante mediante sottoscrizione di apposito atto notarile), dalle strade e tra fabbricati e/o mediante l'aumento dell'altezza massima consentita fino ad un max di 12,00 m (fatte salve particolari esigenze da valutarsi caso per caso).

L'individuazione delle aree di atterraggio su zone sostanzialmente di completamento o di espansione con PUA approvato, indicate come AUC, consentendo per le zone residenziali di tipo B e C l'aumento della sup. coperta esistente e per le zone produttive di tipo D l'aumento dell'altezza prevista dal PI e/o all'ampliamento della superficie coperta consentita, è giustificata dal fatto che si intende mantenere e non stravolgere le caratteristiche del contesto urbano oggetto di atterraggio dei CER.

L'utilizzo dei CER, nelle aree individuate dal Comune, consentirà di ottenere sino ad un massimo del 60% per gli interventi di ampliamento di cui all'art. 6, comma 6 della L.R. 14/2019 e sino ad un massimo del 100% negli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio di cui all'art. 7, comma 5 della medesima L.R. 14/2019.

**Par.49.6.1 - Determinazione del coefficiente di atterraggio Ci**

Il Coefficiente di atterraggio **Ci**, nelle varie aree di atterraggio sopra individuate viene determinato sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate.

**Determinazione Ci utilizzando le Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI)**

Per il calcolo del Coefficiente di atterraggio Ci vengono utilizzate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate, associandole alle varie Zone di atterraggio determinate sopra nella tabella qui di seguito riportata:

Tabella 1		Aree di atterraggio - Valutazioni OMI						
Valori di mercato OMI								
Comune di Angiari	ZTO B Centro	ZTO B Fuori Centro	ZTO C1	ZTO C2 espansione con PDL collaudato	D1 complet. produttiva	D1 espans. produttiva	D2 complet. commercial e	D2 espans. commercial e
Fascia/Zona	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
<b>Centrale/Capoluogo</b> (in area capoluogo e limitrofe, Possessione e Zona ZAI Ronchi)	850	570	710	835	560	465	1300	1150
Valori OMI	=valore dest. resid. max abitaz. civili capoluogo	=valore destinazion e resid min abitaz. Civili extraurb.	=valore destinazion e resid medio abitaz. civili	=valore destinazion e resid. medio tra val. min. abit. Civ. e max Ville	=valore destinazion e prod max	=valore destinazion e prod medio	=valore destinazion e comm max	=valore destinazion e comm medio
ZTO D1/c sita a nord del capoluogo, lungo scolo Bussè					465			
Valori OMI					=valore destinazion e prod medio			
<b>Valori medi OMI per tipologia di Zona B, C e D</b>	<b>710</b>		<b>772,5</b>		<b>788</b>			

**Tabella 1 – Valori medi OMI per tipologia di Zona B, C, D**

Si può dunque provvedere al calcolo dei Coefficienti di atterraggio **Ci** (iesima) per le parti di territorio individuate come possibili aree di atterraggio, come di seguito indicato.

**Ci** = Valore minimo tra tutti i valori medi OMI /

Valore OMI della tipologia di Zona indicata come aree di atterraggio

Verificato che il valore minimo, pari **710 €/mq**, presente nel territorio comunale è quello delle aree di atterraggio **ZTO** di tipologia **B**, i Coefficienti di atterraggio Ci delle aree di atterraggio vengono così determinati:

**Ci = 710 €/mq / Valore OMI della tipologia di Zona indicata come aree di atterraggio**

Tabella 2 Coefficienti di atterraggio in base ai valori di mercato OMI	Aree di atterraggio - Coefficienti di atterraggio Ci							
	ZTO B Centro	ZTO B Fuori Centro	ZTO C1	ZTO C2 espansione con PDL collaudato	D1 complet. produttiva	D1 espans. produttiva	D2 complet. commerciale	D2 espans. commerciale
Comune di Angiari								
Ci per ZTO	0,55	0,82	0,65	0,56	0,83	1,00	0,36	0,40
Ci per tipologia di ZTO B, C, D	1,00		0,92		0,90			

**Tabella 2 Coefficienti di atterraggio**

Dai dati esposti nella Tabella 2 si evidenzia che il CER attribuito potrà essere integralmente utilizzato solo nelle aree dove il Coefficiente di atterraggio è pari a 1, mentre subirà delle riduzioni rapportate al progressivo incremento del valore dell'area di atterraggio. Viceversa non sarà mai possibile attribuire alle aree di atterraggio coefficienti superiori a 1 che porterebbero ad edificare volumetrie e/o superfici superiori al CER attribuito dalla variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 per la rimozione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'ambito.

In particolare al fine di evitare che l'utilizzo dei CER possa dare luogo a incrementi non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019, si dovrà sempre assumere che il Coefficiente di atterraggio sia minore o eguale ad 1. In particolare non sarà mai possibile attribuire alle aree di atterraggio coefficienti superiori a 1 che porterebbero ad edificare volumetrie e/o superfici superiori al CER attribuito dalla variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 per la rimozione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'ambito.

**Ci ≤ 1**

Si evidenzia che il CER attribuito potrà essere integralmente utilizzato solo nell'area dove il Coefficiente di atterraggio è pari a 1.

		Calcolo del CER in atterraggio		
Manufatto incongruo	CER	CER in atterraggio = mc CER x Ci della tipologia di ZTO di atterraggio		
		ZTO B	ZTO C	ZTO D
n.	mc	mc	mc	mc
<b>1</b> abitazione 500 mc in ZTO B	325	325,00	298,71	292,83
<b>2</b> fabbricato artigianale di 1.000 ZTO D	1417,5	1.417,50	1.302,82	1.277,19

**Esempio calcolo CER in atterraggio**

## **Art. 49.7 - Compensazione Urbanistica**

### Definizione

La compensazione urbanistica consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

### Criteri e modalità di applicazione

L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del P.I. secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio.

Per la compensazione urbanistica trovano applicazione le procedure previste dall'art. 37 della L.R. 11/2004.

---

**TITOLO XVII° CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PI, IN RAPPORTO ALLA VAS DEL PAT**

---

*Rif. Legislativo: Direttiva 2001/42/CE, D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., L. 447/1995; L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 4; L.r. 22/1997; DGR n. 16 del 11.02.2005, DGR n. 3262 del 24.10.2006*

- L'attuazione delle previsioni del PI, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.
- Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenta alla Città una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, dando continuità allo screening territoriale-ambientale effettuato con la VAS, con particolare riferimento alle azioni di mitigazione e compensazione, e prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.
- La relazione evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PAT.
- Prima della scadenza del termine di cui all'art. 20, comma 7, della LR 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS
- Il monitoraggio include in linea di principio gli stessi effetti ambientali considerati nel rapporto ambientale; può tuttavia, focalizzarsi su alcuni effetti ambientali o includere aspetti aggiuntivi che non erano manifesti.
- Coerentemente a quanto elaborato nella valutazione degli effetti ambientali del Piano, il monitoraggio previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica prevede due percorsi di attuazione: il monitoraggio istituzionale/amministrativo e il monitoraggio di Piano. Il monitoraggio è così strutturato per essere integrato nel sistema di pianificazione.
- Il monitoraggio istituzionale/amministrativo definisce il monitoraggio per le componenti ambientali che possano fornire un quadro di riferimento che contribuisca a identificare le informazioni ambientali pertinenti in grado di registrare tempestivamente le variazioni, possibilmente anche solo a carattere locale e riferite ad un breve tempo di risposta, e omogeneizzare gli andamenti delle informazioni dei fenomeni che si considerano. Si identificano a questo proposito per ogni componente ambientale: i fattori ambientali specifici, le aree di territorio maggiormente interessate, le fonti dei dati in maniera coerente con quanto utilizzato nella definizione dello stato dell'ambiente.
- Il monitoraggio di Piano definisce il monitoraggio per i sistemi delle azioni definite dal Piano tramite indicatori prestazionali che aiutano a verificare il raggiungimento di obiettivi e traguardi ambientali e consentono di attribuire i cambiamenti ambientali dovuti all'attuazione del Piano. Il monitoraggio di Piano è inteso per determinare i criteri che portano a valutare la necessità delle eventuali azioni correttive, che possono essere intraprese a livello di pianificazione e a livello di attuazione. Il Piano degli Interventi,

concretizzando le azioni considerate a livello strategico e quantificandone l'importanza, dovrà essere considerato in quanto stabilisce le effettive realizzazioni di quanto previsto.

- Gli effetti ambientali possono anche essere controllati indirettamente monitorando le cause degli effetti (come i fattori di pressione o le misure di mitigazione).
- E' possibile inoltre individuare fonti di informazioni sull'ambiente, che costituiscano una base adeguata per attuare le disposizioni relative al monitoraggio, disponibili a livello di progetto ai sensi di altre normative comunitarie (ad es. informazioni raccolte nelle procedure VIA o registri delle emissioni istituiti in base alla direttiva IPPC 96/61/CE o la direttiva quadro sulle acque 2000/60/CE). Le informazioni sull'ambiente a livello di progetto riguardano i fattori di pressione e gli effetti sull'ambiente. I dati a livello di progetto devono essere aggregati e riassunti quando vengono usate a livello di pianificazione.
- Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.
- Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura dell'Autorità Procedente, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto. Nella fase di attuazione del PI tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio".
- L'amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Verona, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.