

COMUNE DI LAVAGNO

Provincia di Verona

P.I.

Elaborato

NORME TECNICHE  
OPERATIVE

# PIANO DEGLI INTERVENTI n.21

Elaborato adeguato al Parere dell'Area Tutela e Sicurezza del Territorio prot. 22671 del 15.01.2025



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA  
TERRITORIALE ED AMBIENTALE

ANDREA MANTOVANI ARCHITETTO

Via Valpolicella, 58  
37029 San Pietro in Cariano VR  
tel 045/7702369  
mail: a.mantovani@awn.it  
PEC :andrea.mantovani2@archiworldpec.it

Progettista



Responsabile del Procedimento

Arch. Marco Bottacini

Sindaco

Sig. Marco Padovani

aprile 2025

## Indice generale

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
ART. 1 RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE.....	7
ART. 2 FINALITÀ E CONTENUTI DEL P.I.....	7
ART. 3 ELABORATI DEL P.I.....	7
ART. 4 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	8
ART. 5 ATTUAZIONE DEL P.I.....	9
ART. 6 INTERVENTI DIRETTI.....	9
ART. 7 INTERVENTI SOGGETTI A P.U.A.....	9
ART. 8 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....	10
ART. 9 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.).....	10
ART. 10 ELABORATI DEL P.U.A.....	11
ART. 11 PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE, EFFICACIA E VARIANTI DEL P.U.A.....	12
ART. 12 PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO.....	13
ART. 13 ONERI DERIVANTI DA P.U.A. DI CUI ALL'ARTICOLO 28 DELLA LEGGE 17 AGOSTO 1942, N. 1150 "LEGGE URBANISTICA".....	13
ART. 14 CONVENZIONE.....	13
ART. 15 COMPENSAZIONE DEI VOLUMI.....	13
ART. 16 INTERVENTI AD ELEVATA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE.....	14
ART. 17 IDONEITÀ EDIFICATORIA DEI TERRENI.....	14
ART. 18 DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ.....	14
ART. 19 POTERI DI DEROGA.....	15
TITOLO II - VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, FASCE DI RISPETTO.....	16
ART. 20 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO - GENERALITÀ.....	16
ART. 21 VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. N.42/2004, ART.136 - AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO.....	16
ART. 22 VINCOLO MONUMENTALE D.LGS. N.42/2004, ART. 10 – BENI CULTURALI.....	16
ART. 23 VINCOLO ARCHEOLOGICO D.LGS. N.42/2004, ART. 142 – ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	16
ART. 24 VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. N.42/2004, ART. 142 – CORSI D'ACQUA.....	16
ART. 25 VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. N.42/2004, ART. 142 – TERRITORI COPERTI DA FORESTE E BOSCHI.....	17
ART. 26 VIABILITÀ PRINCIPALE/FASCE DI RISPETTO–D.LGS. N.285/1992 E D.P.R 495/1992.....	17

ART. 27 FERROVIA / FASCE DI RISPETTO – D.P.R. 753/1980.....	19
ART. 28 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI / FASCE DI RISPETTO – D.G.R.V.....	19
ART. 29 CIMITERI / FASCE DI RISPETTO – T.U. LEGGI SANITARIE R.D. 1265/1934.....	19
ART. 30 GASDOTTI / FASCE DI RISPETTO – D.M. DEL 24/11/1984.....	20
ART. 31 ELETTRODOTTI / FASCE DI RISPETTO – D.M. 29/05/2008.....	20
ART. 32 IDROGRAFIA / SERVITÙ IDRAULICA – R.D. 368/1904 E R.D. 523/1904.....	20
ART. 33 IDROGRAFIA / ZONE DI TUTELA – ART.41 L.R.11/2004.....	20
ART. 34 POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE / FASCE DI RISPETTO – D.LGS 152/2006...21	
ART. 35 IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO.....	21
ART. 36 VINCOLO SISMICO “ZONA 2” .....	21
ART. 37 CIME COLLINARI E CRESTE DI DISPLUVIO – ZONE DI TUTELA ART.8.2.2 DEL P.A.T.I.....	23
TITOLO III - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....	24
ART. 38 NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE URBANE.....	24
ART. 39 RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E STUDIO DEL VERDE.....	24
ART. 40 TUTELA IDRAULICA.....	25
ART. 41 AMBITI “R.A.” - RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE.....	27
ART. 42 DISCARICHE.....	31
ART. 43 CAVE DISMESSE.....	31
ART. 44 CORSI D’ACQUA PRINCIPALI, CORSI D’ACQUA MINORI E ARGINATURE PRINCIPALI.	32
ART. 45 ORLI DI SCARPATA.....	32
ART. 46 AREE BOSCHIVE.....	32
ART. 47 VERDE PRIVATO DI TUTELA.....	33
ART.47.1 PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE E CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI.....	33
ART.47.2 VERDE PRIVATO.....	35
TITOLO IV - ATTIVITÀ AGRICOLE.....	37
ART. 48 Z.T.O. “E” – EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA.....	37
ART. 49 CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI IN ZONA AGRICOLA.....	37
ART. 50 EDIFICI CON UTILIZZAZIONI MULTIPLE, NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO.....	38
ART. 51 SERRE E VIVAI.....	39
ART. 52 STRUTTURE PER LO STOCCAGGIO DEI RIFIUTI ZOOTECNICI.....	39
ART. 53 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI AGRICOLO PRODUTTIVI.....	39
ART. 54 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI NON INTENSIVI.....	39

ART. 55 DISMISSIONE DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI.....	40
TITOLO V - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI.....	41
ART. 56 COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO.....	41
ART. 57 NORME GENERALI PER L'EDILIZIA ESISTENTE.....	41
ART. 58 DESTINAZIONI D'USO.....	42
ART. 59 DISTANZE.....	43
CAPO II - La struttura storica.....	45
ART. 60 STRUTTURA STORICA – Z.T.O. “A”.....	45
ART. 61 NORME GENERALI.....	45
ART. 62 DESTINAZIONE D'USO.....	46
ART. 63 DESTINAZIONE D'USO PUBBLICO.....	46
ART. 64 DESTINAZIONE D'USO PRIVATO.....	46
ART. 65 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	47
ART. 66 GRADI DI PROTEZIONE.....	47
ART. 67 GRADO 1 - RESTAURO FILOGICO.....	48
ART. 68 GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	48
ART. 69 GRADO 3 – RESTAURO PROPOSITIVO.....	49
ART. 70 GRADO 4 – RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO “A”.....	50
ART. 71 GRADO 5 – RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO “B”.....	51
ART. 72 GRADO 6 – RISTRUTTURAZIONE GLOBALE.....	51
ART. 73 GRADO 7 – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.....	52
ART. 74 GRADO 8 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.....	53
ART. 75 GRADO 9 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	53
ART. 76 GRADO 10 – ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO “A”.....	53
ART. 77 GRADO 11 – ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO “B”.....	53
ART. 78 GRADO 12 – RICOMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA.....	54
ART. 79 NUOVI EDIFICI.....	54
ART. 80 VINCOLI DI FACCIATA.....	55
ART. 81 INTERVENTI COORDINATI.....	56
ART. 82 AREE INEDIFICABILI.....	56
ART. 83 UTILIZZO DEI SOTTOTETTI.....	56
ART. 84 PARCHEGGI E AUTORIMESSE.....	57

ART. 85 ARREDO URBANO, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE.....	57
ART. 86 INSEGNE PUBBLICITARIE, CARTELLONISTICA STRADALE E ANTENNE RADIOTELEVISIVE.....	57
ART. 87 STRUTTURA STORICA – BENI CULTURALI E AMBIENTALI.....	59
ART. 88 NON CORRISPONDENZA DELLE SCHEDE ALLA SITUAZIONE REALE.....	60
ART. 89 NORME GENERALI DI TUTELA.....	60
ART. 90 DESTINAZIONI D'USO ATTUALI.....	60
ART. 91 DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI.....	61
ART. 92 GRADI DI PROTEZIONE.....	61
ART. 93 GRADO C1 – RESTAURO FILOGOLOGICO.....	62
ART. 94 GRADO C2 – RESTAURO CONSERVATIVO.....	63
ART. 95 GRADO C3 – RESTAURO PROPOSITIVO DI TIPO “A”.....	64
ART. 96 GRADO C4 – RESTAURO PROPOSITIVO DI TIPO “B”.....	64
ART. 97 GRADO D1 – RISTRUTTURAZIONE TOTALE.....	65
ART. 98 GRADO D2 – RISTRUTTURAZIONE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN LOCO.....	66
ART. 99 GRADO E1 – DEMOLIZIONE E TRASPOSIZIONE DEI VOLUMI.....	67
ART. 100 GRADO E2 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.....	67
ART. 101 DIVIETO DI INTERVENTO SU EDIFICI ABUSIVI.....	67
ART. 102 NORME IGIENICO-SANITARIE.....	67
ART. 103 INSEGNE PUBBLICITARIE, CARTELLONISTICA STRADALE E ANTENNE RADIOTELEVISIVE.....	68
CAPO III - La struttura insediativa residenziale.....	69
ART. 104 Z.T.O. “B”.....	69
ART. 105 Z.T.O. “C1”.....	69
ART. 106 Z.T.O. “C1.1”.....	69
ART. 107 Z.T.O. “C2”.....	70
ART. 108 Z.T.O. “C2” - P.E.E.P.....	70
ART. 109 Z.T.O. “C2.1”.....	70
CAPO IV - La struttura degli insediamenti produttivi.....	71
ART. 110 ZONA “D1”.....	71
ART. 111 ZONA “D2”.....	71
ART. 112 Z.T.O. “D3”.....	71

ART. 113	INSEDIAMENTI SCHEDATI AI SENSI DELLA L.R. 11/87.....	72
ART. 114	ATTIVITÀ SOGGETTE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE – D.LGS. 334/1999.....	72
	CAPO V – Le aree di trasformazione urbanistica.....	73
ART. 115	AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE.....	73
ART. 116	“AMBITI R.U. - RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA”.....	73
	CAPO VI – La struttura dei servizi.....	74
ART. 117	AREE DESTINATE AI SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	74
ART. 118	SERVIZI DI INTERESSE GENERALE.....	74
ART.118.1	FORTE SAN BRICCIO.....	76
ART.118.2	BATTERIA MONTICELLI.....	77
ART. 119	AREE PRIVATE SPORTIVE DI USO PUBBLICO.....	78
ART. 120	OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	79
	TITOLO VI - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA DELLA MOBILITA’.....	81
ART. 121	NORME PER LE INFRASTRUTTURE VIARIE.....	81
ART. 122	PERCORSI CICLO-PEDONALI.....	81
ART. 123	RIQUALIFICAZIONE DELLA VIABILITÀ URBANA E DEL SUO TESSUTO INSEDIATIVO DI BORDO.....	81
ART. 124	SPAZI DESTINATI A PARCHEGGIO PERTINENZIALE.....	82
ART. 125	SPAZI DESTINATI A PARCHEGGIO PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI.....	82
ART.126	RETE ECOLOGICA.....	84
ART. 127	L.R. 14/2017 CONTENIMENTO CONSUMO DI SUOLO.....	87



## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE**

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Lavagno si articola in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) dei Comuni di Belfiore, Caldiero, Colognola ai Colli e Lavagno, approvato con la Conferenza dei Servizi del 6/12/2007 e ratificato con D.G.R. n°4152 del 18/12/2007, e Piano degli Interventi (P.I.).
2. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente e la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.).
4. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

### **ART. 2 FINALITÀ E CONTENUTI DEL P.I.**

1. Il P.I. si riferisce al quinquennio, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a interventi con volumi puntuali, ad accordi pubblico privato, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.
2. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art.33 della L.R. 11/2004.
3. Il P.I. è diretto a:
  - a. salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
  - b. riordinare e riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e dei centri urbani minori;
  - c. migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.
4. I contenuti del P.I. sono organizzati nei sistemi: ambientale e paesaggistico, insediativo, e relazionale; per ciascun sistema vengono definite specifiche regole operative.
5. Il P.I. è adeguato ai criteri di pianificazione di cui alla legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del veneto", e del relativo Regolamento di attuazione recante "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale". L'elaborato grafico TAV. LR 50/2012 del PI contiene, tra l'altro, l'individuazione del Centro Urbano e delle aree degradate idonee alla localizzazione di strutture di vendita ai sensi della L.R. 50/2012 e del relativo Regolamento di attuazione. La modifica di tali individuazioni non costituisce variante al PI, ed è approvata dalla Giunta comunale.

### **ART. 3 ELABORATI DEL P.I.**

Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:

- Relazione programmatica;
- Tavola 1a b Intero territorio comunale scala 1:5000;
- Tavole 2 Zone Significative (2a Nord, 2b Centro Nord, 2c Centro Sud, 2d Sud) scala 1:2000;

- Schede normative “Centri Storici”, confermate quelle del P.R.G. previgente, con “Schede integrative dei Centri Storici”;
  - Schede normative “Beni Culturali e Ambientali”, confermate quelle del P.R.G. Previgente, con “Schede integrative dei Beni Culturali e Ambientali”;
  - Schede normative “Insediamenti individuati ai sensi della L.R. 11/87” di P.R.G. previgente;
  - Schede normative “Interventi puntuali”, confermate quelle del P.R.G. previgente;
  - Scheda normativa “Ambito di degrado” idoneo alla localizzazione di M.S.V.;
  - TAV. SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE (LR 50/2012) contenente l'individuazione del Centro Storico, del Centro Urbano, delle Aree di riqualificazione e della localizzazione di strutture con superficie di vendita maggiore di 1.500 mq ai sensi della L.R. 50/2012 e del relativo Regolamento di attuazione;
  - Accordi pubblico-privato (art.6 L.R. 11/2004);
  - Norme Tecniche Operative;
  - Allegato Dimensionamento Aree a Servizi;
  - Allegato Schede Manufatti Storico Monumentali Forte San Briccio, Batteria Monticelli;
  - Repertorio Normativo;
  - Schede Edifici in area agricola non funzionali alla attività;
  - Registro Crediti Edilizi
  - Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
  - Banca dati alfanumerica e vettoriale.
1. Nel caso in 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 in scala maggiore;
    - b. tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
    - c. tra il testo delle Norme Tecniche Operative ed il testo del Regolamento Edilizio Comunale, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
    - d. il Repertorio Normativo e le Schede normative prevalgono sugli altri elaborati.
  2. Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni di cui alla tavola in scala maggiore del P.I. sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.
  3. In sede di attuazione del P.I. eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.
  4. 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..
  5. Il testo della Relazione Programmatica non ha efficacia normativa.

#### **ART. 4 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

1. Il P.I.:
  - a. suddivide in zone l'intero territorio comunale, con la precisazione degli ambiti dell'urbanizzazione consolidata, della programmazione, dell'edificazione diffusa;
  - b. determina i caratteri degli interventi;

- c. definisce le aree per spazi pubblici e/o di uso pubblico, per edifici, opere ed impianti pubblici, di uso pubblico, di interesse collettivo o sociale nonché quelle sottoposte a speciali servitù;
  - d. individua la rete delle principali vie di comunicazione stradale e ferroviaria, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altra attrezzatura viaria;
  - e. recepisce e precisa i vincoli del P.A.T.I.;
  - f. disciplina ed articola le invarianti e le fragilità del P.A.T.I..
2. Il P.I. recepisce la suddivisione dell'intero territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) operata dal P.A.T.I., distinti in:
    - a. A.T.O. a dominanza dei caratteri del Sistema ambientale e paesaggistico;
    - b. A.T.O. a dominanza dei caratteri del Sistema insediativo.
  3. L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie debbono intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

## **ART. 5 ATTUAZIONE DEL P.I.**

1. Il P.I. è attuato mediante:
  - a. interventi edilizi diretti;
  - b. Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/2004,
  - c. progetti di coordinamento urbanistico,
  - d. comparti urbanistici, come definiti all'art.21 della L.R.11/2004.
2. Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel P.A.T.I. trovano attuazione nel P.I. preferibilmente attraverso pratiche di perequazione urbanistica.
3. La formazione di P.U.A. può riguardare anche zone ed aree non assoggettate dal P.I. alla formazione di detti strumenti.

## **ART. 6 INTERVENTI DIRETTI**

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:
  - a. attività edilizia libera;
  - b. attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativo.
2. Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale del progetto, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico può subordinare gli interventi diretti di cui al comma1, lettera b) alla preventiva formazione di:
  - a. Piano Urbanistico Attuativo;
  - b. progetto di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
  - c. "progetto di coordinamento urbanistico".
3. In tutte le zone diverse dalle Z.T.O. "E" ed "F", gli interventi con volume superiore a mc. 2.000 o comunque riguardanti superfici di zona superiori a mq. 5.000 sono obbligatoriamente assoggettati a P.U.A.

## **ART. 7 INTERVENTI SOGGETTI A P.U.A.**

1. Il P.I. definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più P.U.A.

2. L'ambito territoriale del singolo P.U.A. è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale; qualora il P.U.A. non sia esteso all'intera zona, l'ambito del P.U.A. è determinato dal Consiglio Comunale quale stralcio sulla base di un "progetto di coordinamento urbanistico" esteso all'intera zona di cui all'art.12.
3. La determinazione degli ambiti comprende:
  - a. la specificazione degli spazi pubblici da prevedere P.U.A., computando anche i servizi già previsti dal P.I. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
  - b. le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.
4. Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del P.I., il Comune si riserva comunque la facoltà di inquadrare i singoli P.U.A in "ambiti di progettazione unitaria" per i quali è prevista la formazione di un "progetto di coordinamento urbanistico".

## **ART. 8 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

1. Il P.I. recepisce gli accordi ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, di cui alla D.G.C. 139 del 01/10/2008 e D.G.C. 140 del 01/10/2008, volti al perseguimento di interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.
2. Il contenuto degli accordi pubblico-privato di cui al comma 1 è parte integrante del P.I.
3. L'attuazione dell'accordo pubblico-privato avviene all'interno della specifica "Area oggetto di perequazione", secondo quanto indicato nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal privato proponente, con le precisazioni quantitative e qualitative e le prescrizioni riportate nel Repertorio Normativo del P.I..
4. Eventuali aree pubbliche esistenti comprese all'interno dell'ambito della proposta di accordo sono comunque escluse dall'ambito dello strumento attuativo conseguente all'accordo.
5. Gli interventi di trasformazione definiti con gli Accordi di cui al presente articolo possono essere oggetto di modeste variazioni e modifiche in fase esecutiva senza far variante allo strumento urbanistico.

## **ART. 9 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)**

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), in considerazione degli interventi previsti, assume ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/204 contenuti ed efficacia:
  - a. del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
  - b. del piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
  - c. del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;
  - d. del piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;

- e. del piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
  - f. del programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.
2. Il P.U.A. deve rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme; lo stesso P.U.A. può prevedere rispetto al P.I. 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.
  3. Le modifiche di cui al comma 2 non costituiscono variante al P.I..
  4. 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.
  5. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma 4 costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.
  6. Nell'ambito del P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all'art. 117 delle presenti Norme Tecniche.

#### **ART. 10 ELABORATI DEL P.U.A.**

1. Il P.U.A., ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/204, in funzione degli specifici contenuti è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:
  - a. estratto delle tavole del P.A.T.I. 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. schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
  - j. relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
  - k. norme di attuazione;
  - l. prontuario per la mitigazione ambientale;
  - m. convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
  - n. capitolato e il preventivo sommario di spesa.

## **ART. 11 PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE, EFFICACIA E VARIANTI DEL P.U.A.**

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Per i programmi integrati può essere seguita la procedura dell'accordo di programma di cui all'articolo 7 della L.R. 11/2004.
8. Il P.U.A. entra in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.
9. 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.
10. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del P.U.A., lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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. 12 PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO**

1. 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.
2. L'ambito dell'"area di intervento unitario" è definito nelle tavole del P.I. o con provvedimento del Comune che stabilisce anche gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti, gli elaborati tecnici di progetto.
3. Il progetto di coordinamento urbanistico individua gli eventuali stralci funzionali e gli ambiti dei P.U.A.

## **ART. 13 ONERI DERIVANTI DA P.U.A. DI CUI ALL'ARTICOLO 28 DELLA LEGGE 17 AGOSTO 1942, N. 1150 "LEGGE URBANISTICA"**

1. L'esecuzione di un P.U.A. avente contenuti ed efficacia del piano di lottizzazione, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni, comporta l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti oneri (art.20 della L.U.):
  - a. cessione gratuita al Comune, nei termini stabiliti, delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria;
  - b. realizzazione e cessione gratuita al Comune di tutto ciò che riguarda le opere di urbanizzazione primaria previste dall'art.4 della Legge 29.9.64 n° 847 e secondaria previste dall'art.44 della Legge 22.10.71 n° 865, fatto salvo in ogni caso il disposto dell'art.86 della L.R. 27 Giugno 1985 n°61.

## **ART. 14 CONVENZIONE**

1. La convenzione di cui all'art.10, comma 1 lettera m), deve prevedere:
  - a. l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (precisate all'art.4 della Legge 29 settembre 1964, n° 847 e modificato dall'art.44 della Legge 22 ottobre 1971, n°865);
  - b. la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - c. l'assunzione, a carico del lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria (precisate all'art.4 della Legge 29 settembre 1964, n° 847 e modificato dall'art.44 della Legge 22 ottobre 1971, n°865);
  - d. i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti;
  - e. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.
2. Gli oneri di cui alle lettere a) e c) e i termini di cui alla lettera d) dovranno essere quantificati a norma delle disposizioni contenute nella Legge Regionale 27 Giugno 1985, n° 61 nella cui validità il piano di lottizzazione viene inserito.
3. La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di Legge.

## **ART. 15 COMPENSAZIONE DEI VOLUMI**

1. I P.U.A. possono prevedere la compensazione dei volumi, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a. l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso, superare quello massimo consentito nella zona interessata dal P.I. vigente; qualora l'area oggetto del P.U.A. risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
  - b. l'altezza dei fabbricati non dovrà superare in ogni caso i ml. 10,00.
2. Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, il P.U.A. deve essere corredato dagli atti di vincolo "altius non tollendi", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non aedificandi", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

#### **ART. 16 INTERVENTI AD ELEVATA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

1. Il Comune promuove la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale che, fatte salve le condizioni minime richieste per legge o regolamento comunale, raggiungano ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard.
2. L'esecuzione di interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale permette l'accesso ad un incentivo parametrato ai livelli prestazionali raggiunti.
3. L'incentivo è costituito dall'accesso alla quota parte di indice urbanistico riservato, fino ad una percentuale massima del 30% calcolata rispetto all'indice di zona complessivo.
4. Ai sensi dell'art. 14.17 del P.A.T.I., l'incentivo è attribuito secondo i modi e le condizioni definite dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
5. L'applicazione dei commi da 1 a 4 è riservata all'esecuzione di interventi edilizi e urbanistici volti alla realizzazione di nuove costruzioni all'interno delle Z.T.O. di tipo "C", nelle "Aree oggetto di perequazione" e negli "Ambiti R.U. di ristrutturazione urbanistica", per la sola parte residenziale.

#### **ART. 17 IDONEITÀ EDIFICATORIA DEI TERRENI**

1. La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alla normativa di legge vigente, in particolare:
  - a. alla L. 64/1974,
  - b. alle norme tecniche emanate con D.M. 11/03/1988 riguardante le "Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", con quanto precisato nella Circolare Regionale n°9 del 05/04/2000,
  - c. al D.M. 14/09/2005 "Norme Tecniche per le costruzioni",
  - d. al D.M. 14/01/2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".
2. L'edificabilità dei terreni è soggetta al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 7.2 del P.A.T.I., in relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente idoneità edificatoria operata dalla Tav. 3 del P.A.T.I.

#### **ART. 18 DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ**

1. Qualora un lotto risulti compreso in zone diverse le prescrizioni da osservare fanno quelle specifiche delle singole zone.
2. Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, nel rispetto di quanto disposto dall'art.9 del D.M. 2/4/68 n°1444.

3. Nelle zone esterne ai centri edificati non potranno essere destinati ad *esercizi* commerciali od a pubblico esercizio i locali dei piani terreni o rialzati prospettanti su strade di larghezza inferiore a ml. 5,00.

#### **ART. 19 POTERI DI DEROGA**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali e' rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente uffici tecnico comunale deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del P.I., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. e quanto disposto dal Codice Civile
4. Edifici e impianti costruiti in deroga agli strumenti urbanistici generali debbono disporre di area propria recintata, collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive ed essere realizzati nel rispetto dei caratteri ambientali del sito.

## **TITOLO II - VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, FASCE DI RISPETTO**

### **ART. 20 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO - GENERALITÀ**

1. I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. e devono essere recepiti.
2. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati dal PI hanno valore ricognitivo. La mancata od errata indicazione di ambiti od immobili che risultino vincolati a sensi di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina dei successivi articoli.
3. La verifica della collocazione e consistenza degli oggetti vincolati e delle relative fasce di rispetto generate, indipendentemente dalla rappresentazione sugli elaborati grafici di piano, è in capo al richiedente attraverso rilievi puntuali e documentati che deve, inoltre, ottenere per ogni intervento le autorizzazioni dagli enti proprietari o gestori.

### **ART. 21 VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. N.42/2004, ART.136 - AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO**

1. Aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.136.
2. 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.
3. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.

### **ART. 22 VINCOLO MONUMENTALE D.LGS. N.42/2004, ART. 10 – BENI CULTURALI**

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

### **ART. 23 VINCOLO ARCHEOLOGICO D.LGS. N.42/2004, ART. 142 – ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

1. Aree delimitate e tutelate, ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, per la salvaguardia delle testimonianze archeologiche.
2. 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.

### **ART. 24 VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. N.42/2004, ART. 142 – CORSI D'ACQUA**

1. 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.
2. 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.

**ART. 25 VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. N.42/2004, ART. 142 – TERRITORI COPERTI DA FORESTE E BOSCHI**

1. Ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.142, sono individuati e tutelati i territori coperti da foreste e boschi
2. 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.
3. Si applicano inoltre le disposizioni specifiche di cui all'art.46.

**ART. 26 VIABILITÀ PRINCIPALE/FASCE DI RISPETTO–D.LGS. N.285/1992 E D.P.R 495/1992**

1. Ai sensi del D.Lgs. n° 285/1992 “Nuovo Codice della Strada” e D.P.R n° 495/1992 “Regolamento d'esecuzione e di attuazione” sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione, come riportato nella seguente tabella.
2. Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano alle opere e colture preesistenti.
3. La realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.
4. Per le categorie di strade e per i casi specifici in cui non siano stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni di cui all'art. 103 del Regolamento Edilizio Comunale.
5. Le dimensioni delle fasce di rispetto sono calcolate in loco dal limite catastale della proprietà e la verifica delle distanze è in capo ai richiedenti.
6. Nelle fasce di rispetto stradali non sono consentite nuove costruzioni. E' ammessa la realizzazione di standards urbanistici, quali parcheggi ed aree a verde sia da cedere al Comune che rimangano in proprietà privata. Sono inoltre ammessi:
  - a. cabine di distribuzione elettrica;
  - b. sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, cabine telefoniche a carattere recario;
  - c. reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc;
  - d. recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml. 3,00.
7. Le zone omogenee con sovrapposte le fasce di rispetto stradali concorrono nel computo dei volumi edificabili.
8. In ogni caso è fatto salvo il riferimento al D.P.R. 26/4/1993 n. 147.
9. Qualora le distanze previste dal P.I., non coincidano con quelle indicate nel Decreto di cui al comma precedente, va osservata la distanza maggiore.
10. Per gli edifici destinati ad abitazione ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentite le seguenti opere:
  - e. manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento;
  - f. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - g. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.Gli ampliamenti di cui alla lettera b) e c) saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale e nel rispetto delle zone urbanistiche.
11. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità si applicano le norme delle zone urbanistiche.

12. La fascia di rispetto stradale lungo l'autostrada lato sud viene fissata a ml. 30 per l'edificabilità.

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n°. 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (esprese in metri) (art. 2 del D.Lgs. n°. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)							
POSIZIONE	OPERE	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane Principali	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Fuori dai centri abitati (art. 26 del DPR n°. 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60	40	30			20 10 se vicinali
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I. sia con INTERVENTO DIRETTO che previo P.U.A.	30	20	10			-
	Nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	Non inferiore alla profondità con il minimo di ml. 3					Non inferiore alla profondità con il minimo di ml. 3
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5	5	3			-
Fuori dai centri abitati (art. 26 del DPR n°. 495/92)	Alberi da impiantare lateralmente alle strade	Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6					Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6
	Siepi vive anche stagionali alte sino a ml. 1 e siepi morte alte sino a ml. 1 realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o su cordoli e muretti sino a cm. 30)		1				1
	Siepi vive, piantagioni e siepi morte più di ml. 1 o realizzate su cordoli e muretti alti più di cm 30		3				1
PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n°. 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (esprese in metri) (art. 2 del D.Lgs. n°. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)							
POSIZIONE	OPERE	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane Principali	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Nel centri abitati (art. 28 del DPR n°. 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	30			20	-	-
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada, in assenza di P.I. vigente	30			20	20	10
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3			2	-	-

#### **ART. 27 FERROVIA / FASCE DI RISPETTO – D.P.R. 753/1980**

1. Nell'edificazione e nella realizzazione di manufatti lungo la sede ferroviaria dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al Titolo III del D.P.R. 11/7/80 n° 753 con particolare riguardo agli art.40-47-49-54-58-59.
2. La distanza dal limite della zona di occupazione della rotaia ferroviaria deve essere non inferiore a ml. 30,00. Eventuali deroghe sono ammesse in presenza delle autorizzazioni di cui all'art. 60 del D.P.R. 753/80.

#### **ART. 28 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI / FASCE DI RISPETTO – D.G.R.V. 7949/1989 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

1. Allevamenti zootecnici intensivi rispetto ai quali si applicano le specifiche disposizioni di cui alla D.G.R.V. 7949/1989 e successive modifiche.
2. L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del P.I., 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.
3. Devono essere rispettate le disposizioni specifiche di cui all'art. 53.
4. Gli allevamenti presenti all'interno delle Z.T.O "A", "B", "C", "F" devono essere ricollocati in zone appropriate.

#### **ART. 29 CIMITERI / FASCE DI RISPETTO – T.U. LEGGI SANITARIE R.D. 1265/1934**

1. La presente normativa si applica a tutte le strutture cimiteriali presenti sul territorio.
2. Le aree classificate come zone di Interesse Comune Fb/1, Fb/13 e Fb/15 sono destinate ai cimiteri attuali e futuri o ad ampliamenti di cimiteri esistenti.
3. Nelle aree e negli edifici sono ammessi:
  1. forni crematorie/o inceneritori con relative pertinenze;
  2. deposito di attrezzature e mezzi per scavo ed altre lavorazioni cimiteriali;
  3. uffici per custodia, cappelle per preghiere
  4. manufatti per la tumulazione
  5. quant'altro consentito dalla legge
4. Le aree classificate di rispetto urbanistico e di vincolo igienico sono destinate alla tutela dell'impianto cimiteriale ed all'eventuale ampliamento. Sull'area, nonostante non sia evidenziato, permane il vincolo igienico sanitario che collima con la fascia di rispetto urbanistica.
5. L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto cimiteriale sono regolate dal T.U.LL.SS., approvato con Regio Decreto 1265 del 27.07.1934 modificato con L. n. 983 del 17.10.1957 e della L. n. 216 del 13.10.1985, dai D.P.R. n.257 del 11.02.1961 e dal D.P.R. n. 803 del 21.10.1957 e dalla L.R. n. 78 del 31.05.1980 ed infine dal D.P.R. n. 285del 10.09.1990 e dalla L. n. 166 del 01.08.2002.
6. L'eventuale ampliamento del cimitero comporta l'aggiornamento della zonizzazione del complesso stesso e lo spostamento del limite della fascia di rispetto con apposito provvedimento urbanistico.
7. Per gli edifici, qualora esistenti all'interno della fascia di rispetto, sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso (L. 166/00 art. 28).
8. Le aree classificate come standard urbanistici all'interno del perimetro della fascia di rispetto, possono essere utilizzate per usi pubblici collettivi; viabilità, parcheggi, piazzole ecologiche, aree sportive con la possibilità di realizzare edifici di servizio (spogliatoi, cabine di custodia).
9. Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale mantengono la zonizzazione e concorrono alla definizione della volumetria ammessa da realizzarsi comunque nelle zone esterne.

10. Nelle aree oggetto di riduzione delle zone di rispetto ai sensi dell'art. 338, comma 5, del R.D. n. 1256 del 27.07.1943, l'attuazione delle opere pubbliche o di interventi urbanistici, pubblici o privati, è regolato dal comma 4 bis dell'articolo 41 della L.R. 11/2004 e s.m.i..

### **ART. 30 GASDOTTI / FASCE DI RISPETTO – D.M. DEL 24/11/1984**

1. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al D.M. del 24/11/1984.

### **ART. 31 ELETTRODOTTI / FASCE DI RISPETTO – D.M. 29/05/2008**

1. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.
2. In via generale la loro ampiezza è calcolata come non inferiore a mt. 27 a livello del suolo, in assenza di diversa comunicazione dell'Ente proprietario e/o gestore dell'elettrodotto.
3. Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettera h) della L.36/2001, all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore giornaliere.
4. All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna nuova realizzazione di edifici.

### **ART. 32 IDROGRAFIA / SERVITÙ IDRAULICA – R.D. 368/1904 E R.D. 523/1904**

I corsi d'acqua pubblici sono soggetti alle disposizioni relative al rispetto idraulico e al demanio pubblico di cui al RD n.368/1904 e la RD n.523/1904.

La fascia di rispetto idraulico, dove è proibita l'edificazione, è da intendersi della larghezza di metri 10.00 a partire dal ciglio della scarpata o unghia arginale esterna del corso d'acqua consorziale o limite dell'area demaniale se trattasi di scolo già tombinato.

Nella fascia di 4 m dall'unghia dell'argine o dal ciglio, sono vietate piantagioni e movimento del terreno.

In particolare laddove sussiste un vincolo idraulico, non è possibile realizzare alcun intervento, neppure se previsto dal vigente strumento urbanistico, tanto meno possono essere sanati casi per i quali sia stato richiesto un condono edilizio. Gli interventi su fabbricati esistenti ed eventuali opere precarie dovranno ottenere preventiva autorizzazione idraulica dagli Enti competenti.

### **ART. 33 IDROGRAFIA / ZONE DI TUTELA – ART.41 L.R.11/2004**

1. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs. 42/2004, il P.I. identifica lungo i corsi d'acqua di pregio ambientale delle zone di tutela all'interno delle quali devono essere rispettate le seguenti disposizioni:
  - a. non sono consentite nuove edificazioni;
  - b. le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;
  - c. deve essere conservato il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi alle rive.

2. Si richiamano inoltre le disposizioni inerenti i corsi d'acqua principali di cui all'art.44 delle presenti norme, e quelle contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al P.I..

#### **ART. 34 POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE / FASCE DI RISPETTO – D.LGS 152/2006**

1. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al D.Lgs 152/2006, in particolare rispetto alle attività e destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite all'art.94 del Decreto stesso.
2. I progetti per eventuali interventi edificatori sono subordinati al parere favorevole dell'autorità competente.

#### **ART. 35 IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO**

1. Il Comune, in collaborazione con i gestori e l'A.R.P.A.V. promuove dei "Piani di Localizzazione" al fine di programmare l'organizzazione delle stazioni e, in particolare, al fine di individuare gli impianti da delocalizzare, modificare o adeguare (in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, ecc).
2. L'installazione di antenne radio-base è regolata dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia e dal Regolamento comunale approvato con D.C.C. n°50 del 30.12.2002.

#### **ART. 36 VINCOLO SISMICO "ZONA 2"**

L'intero territorio comunale è classificato come zona 2 ai sensi della DGR 244/2021 e smi.

Lo studio di Microzonazione Sismica di Livello 3 identifica vari scenari di pericolosità sismica locale che concorrono alla definizione delle scelte di Piano.<sup>1</sup>

Lo studio è parte integrante dello strumento urbanistico comunale e, nel caso di esecuzione di opere o di interventi specifici, non potrà e non dovrà in alcun modo sostituire le indagini e le elaborazioni puntuali esplicitamente previste dalle Norme Tecniche sulle Costruzioni vigenti e future.

Lo studio di Microzonazione Sismica di Livello 3 ha chiaramente evidenziato le criticità del territorio comunale per quanto riguarda l'amplificazione sismica locale, dimostrando che:

Lavagno è caratterizzato da valori amplificati del moto sismico di base che variano da 1,0 a circa 2,1, così descrivibili:

- si riscontrano importanti amplificazioni del moto sismico di base, sia per motivi stratigrafici che topografici e, molte volte, dalla combinazione di entrambi;
- i valori massimi di FA nei range di periodo 0,1 - 0,5 s e 0,4 - 0,8 s (sensibili ai contrasti più o meno superficiali), sono associati alle aree con depositi eluvio - colluviali e, soprattutto, in corrispondenza delle zone di bordo valle, dove gli spessori di copertura sono ridotti (i principali contrasti di impedenza sono a profondità minori di 30 m) e l'effetto di intrappolamento delle onde influisce maggiormente sull'amplificabilità del sito;
- al contrario, nelle zone di pianura della porzione Sud del territorio comunale ed in corrispondenza dei depositi ghiaiosi, si osserva un'inversione dei fattori rispetto a quanto detto sopra: i valori maggiori di amplificazione sono correlati al parametro FA (0,7 - 1,1 s) sensibile ai contrasti profondi (bedrock geofisico a profondità maggiori di 80 m dal p.c.);
- relativamente ai substrati rocciosi analizzati, i fattori di amplificazione più alti sono stati ricavati in corrispondenza dei periodi 0,1 - 0,5 s, dove è possibile osservare un aumento in corrispondenza delle sommità dei pendii, dovuto ad un effetto topografico di amplificazione del moto sismico per interferenza delle onde sismiche incidenti la superficie e per una loro

<sup>1</sup> Modifica introdotta col PI n 21

focalizzazione sulla cima dei rilievi; per tale motivo, e sulla base del DTM, tali zone sono state suddivise in base al fattore di amplificazione calcolato.

Inoltre, l'analisi dei microtremori attraverso la tecnica H.V.S.R. ha consentito di stimare le frequenze di risonanza del sottosuolo che, dal punto di vista ingegneristico – strutturale, rappresenta un parametro fondamentale per una corretta progettazione sismica delle strutture (cfr. “Carta delle frequenze”).

Per questo, in fase di progettazione, attraverso la consultazione dello studio di MS, si dovranno valutare le condizioni di amplificabilità / risonanza del sito, al fine di valutare la metodologia più appropriata per determinare l'azione sismica, ovvero:

- modellazioni numeriche di Risposta Sismica Locale;
- approccio semplificato da Categoria di Sottosuolo e Categoria Topografica.

La determinazione della velocità delle onde di taglio  $V_s$ , indispensabili per la ricostruzione del modello sismostratigrafico, dovrà essere fatta utilizzando appropriate indagini sismiche, in foro (cross - hole, down - hole, cono sismico) o in superficie (M.A.S.W., Re.Mi., ESAC, sismica a rifrazione).

Vista la complessità geologica locale, gli studi di compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica e sismica da allegare ai piani urbanistici di ogni ordine, dovranno valutare opportunamente gli aspetti sismici, indipendentemente dalla zona in cui saranno realizzati, per verificare le indicazioni derivanti dallo studio generale.

Per tutte le opere ricadenti tra le “zone di attenzione per instabilità”, dovrà essere eseguito un Livello 3 di approfondimento con esecuzione di uno studio di Risposta Sismica Locale, a prescindere dalla Classe d'uso dell'opera, con valutazione quantitativa dei fenomeni di cedimenti e liquefazioni (potenziale di liquefazione). In generale, gli studi di MS hanno lo scopo di razionalizzare la conoscenza del territorio per chi deve pianificare gli interventi.

Ad ogni modo, alla luce di quanto sopra indicato, si ritiene opportuno che, in fase di progettazione, si tengano in debita considerazione gli spettri di risposta sismica locale elaborati per questo studio per le varie microzone.

Il Progettista, attraverso il confronto tra gli spettri proposti e quelli derivanti dall'utilizzo delle Categorie di Sottosuolo delle NTC 2018, valuterà se sia necessario o meno svolgere una analisi di RSL per l'intervento di progetto.

Per la progettazione dovranno essere comunque eseguite le indagini specifiche ritenute più opportune in relazione all'opera da realizzare, come previsto dalle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 17 gennaio 2018); inoltre, la valutazione quantitativa dei fenomeni di liquefazione (potenziale di liquefazione) e degli effetti sismici di sito, dovrà essere eseguita in tutte le aree potenzialmente interessabili da tali fenomeni, indipendentemente dalle zone delimitate nel presente studio, e dovranno essere calcolati sulla scorta della strategia di progettazione adottata.

Escludendo le aree di frana “attive”, poiché classificate “non idonee” all'edificazione, per le frane “non attive” e considerate “idonee a condizione” dalla “Carta delle Fragilità” del P.A.T.I., dovranno essere verificati opportunamente i rapporti opera – terreno in relazione a tale condizione geomorfologica, come peraltro già previsto dalle NT comunali per tali aree.

Entrambe le frane dovranno essere opportunamente esaminate secondo i criteri della microzonazione, nel caso in cui si preveda l'inserimento di nuove aree edificabili.

Lo stesso discorso vale per la cavità sepolta, della quale non si conosce la morfologia e l'andamento, che dovrà essere adeguatamente verificata.

Ai sensi del Parere dell'Area tutela e sicurezza del territorio prot. 304084 del 20.06.2025, nelle ZTO B/52 e C2/14 sono sospese tutte le attività edilizie, fatte salve quelle relative a costruzioni di classe I ed agli interventi di manutenzione ordinaria o di miglioramento e/o adeguamento e/o rafforzamento locale. L'attività edilizia potrà essere effettuata a seguito di studi tipici di microzonazione sismica di terzo livello.

**ART. 37 CIME COLLINARI E CRESTE DI DISPLUVIO – ZONE DI TUTELA ART.8.2.2  
DEL P.A.T.I**

1. Nelle zone di tutela delle cime collinari e delle creste di displuvio di cui all'art. 8.2.2 del P.A.T.I.:
2. E' vietata:
  - a. la realizzazione di nuovi edifici e costruzioni non amovibili,
  - b. la realizzazione di discariche e depositi,
  - c. l'installazione di impianti elettrici e di comunicazione elettronica,
  - d. la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali.
3. eventuali interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammissibili qualora non incidano negativamente sulle condizioni percettive;
4. sono tutelate le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, ed è favorito il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone.

### **TITOLO III - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**

#### **ART. 38 NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE URBANE**

1. Lo smaltimento delle acque reflue urbane deve avvenire in conformità al D.Lgs. 152/1999, nonché alle vigenti norme regionali di settore, relativamente a:
  - a. dimensionamento della portata,
  - b. limiti di accettabilità dello scarico;
  - c. obbligo e modalità tecniche di collettamento degli agglomerati, in relazione al numero di abitanti equivalenti;
  - d. possibili sistemi di trattamento individuale per installazioni o edifici isolati.
2. Tutte le aree soggette a P.U.A. devono essere dotate di una canalizzazione separata per lo smaltimento delle acque reflue urbane, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario.
3. Per le aree con numero di abitanti equivalenti minore di 2.000 è ammessa deroga qualora la valutazione del rapporto fra costi sostenuti e benefici ottenibili sia sfavorevole, oppure qualora sussistano situazioni palesi di impossibilità tecnica, connesse alla conformazione del territorio ed alle sue caratteristiche geomorfologiche. Sulla base degli elementi sopra citati, devono essere individuate ed attuate le soluzioni alternative indicate dall'A.A.T.O. che garantiscano, comunque, il raggiungimento degli obiettivi di qualità per i corpi idrici.
4. In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque reflue devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in conformità al D.Lgs. 152/1999, nonché alle vigenti norme regionali di settore.
5. Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
6. Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
7. Lo smaltimento delle acque deve essere attuato nel rispetto di eventuali prescrizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, e, per quanto possibile, coerentemente con gli indirizzi di cui all'art. 40 delle presenti Norme Tecniche.

#### **ART. 39 RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E STUDIO DEL VERDE**

1. Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde, facendo uso preferenziale di specie vegetali autoctone, scelte tra quelle le cui caratteristiche generali meglio rispondono alla specifica situazione, in riferimento all'art.10.6 del P.A.T.I..
2. Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere sistemate a giardino o pavimentate nelle percentuali minime previste nelle tabelle stereometriche di ogni singola zona. Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, i progetti di trasformazione urbanistica devono essere accompagnati da uno studio del verde completo di:
  - a. rilievo fotografico e rappresentazione cartografica di alberi e arbusti esistenti;
  - b. progetto di sistemazione di tutti gli spazi scoperti, con distinzione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzione, arredi fissi, ecc.), con configurazione planimetrica e precisazione della specie delle essenze arboree e arbustive da porre a dimora.
3. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante significative esistenti, avendo cura di non offendere gli apparati radicali e osservando a tal fine la distanza minima di ml. 5,00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc) dalla base del tronco.
4. L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato. Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita, entro il lotto, da altre in numero variabile da uno a tre secondo le specie poste a dimora.

Ogni ulteriore abbattimento si configura come difformità del permesso di costruire, del quale il progetto di la sistemazione degli spazi scoperti costituisce parte integrante.

### **5. Salvaguardia del patrimonio olivicolo**

E' vietato l'abbattimento e l'espianto delle piante di olivo nel territorio comunale ai sensi della legge Regione Veneto del 11 febbraio 2011 n. 6 e della Deliberazione di Giunta Regionale n. 1836 del 8 novembre 2011.

E' ammesso l'abbattimento esclusivamente nei seguenti casi e con le modalità indicate:

- abbattimento fino a n.5 piante di olivo per biennio, con la sola comunicazione obbligatoria ad AVEPA e pratica di autorizzazione comunale;
- abbattimento, previa autorizzazione paesaggistica D.Lgs 42/2004, per:
  - a. l'esecuzione di interventi soggetti a titolo edilizio autorizzati;
  - b. l'esecuzione di opere di pubblica utilità.

Il Responsabile del procedimento può prescrivere modalità alternative all'abbattimento compatibili con l'intervento, ovvero l'obbligo di reimpianto, anche in altra sede, a compensazione delle piante abbattute.

Per il rilascio delle autorizzazioni di cui alle lett. a) e b) sarà necessario, oltre al nulla osta paesaggistico, che la sussistenza delle condizioni sia certificata dall'AVEPA. Il progetto dovrà dettagliare convenientemente, con un rilievo del lotto di intervento, l'espianto e la sostituzione degli olivi. Il Comune redigerà un regolamento di decoro del verde urbano a cui si dovrà far riferimento.

## **ART. 40 TUTELA IDRAULICA**

1. Le aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi sono quelle riportate dalla Tav. 3 del P.A.T.I., fatte salve precisazioni e riperimetrazioni conseguenti analisi specifiche eseguite preliminarmente al P.I.
2. Nelle aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi le attività industriali, artigianali, di allevamento zootecnico intensivo e non, esistenti o se insediabili devono provvedere all'allacciamento alla rete fognaria pubblica o essere dotate di idoneo impianto di trattamento e depurazione delle acque reflue stesse, che escluda la possibilità di interferenze negative con il sistema idrico sotterraneo, alle attività industriali e artigianali, in particolare, è fatto divieto di sversare nel suolo o sottosuolo acque di raffreddamento non opportunamente trattate.
3. Gli impianti ad alto rischio all'interno delle suddette aree devono dotarsi di adeguati dispositivi di sicurezza che garantiscano la salvaguardia del sistema idrico di superficie e profondo, anche in caso di eventi eccezionali (esondazioni, ecc) e/o di incidenti. Gli interventi edilizi ammessi sulle strutture ed edifici a servizio delle attività esistenti che non rispondono a tali requisiti sono limitati alla sola manutenzione ordinaria, sino all'adeguamento, ovvero sino al trasferimento/blocco dell'attività stessa.
4. I progetti di interventi ubicati in aree soggette a pericolosità idraulica, comprese le Aree di attenzione del PAI (si veda la Relazione di Compatibilità Idraulica), dovranno rispettare le Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Adige e dovranno ottenere l'approvazione del Genio Civile.
5. Gli interventi di trasformazione del territorio devono essere attuati in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 2948 del 06 ottobre 2009 e rispettare le disposizioni e le prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.I.
6. Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione di permeabilità superficiale significativa:
  - a. devono comprendere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente idrometrico secondo il principio dell'invarianza idraulica: pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le urbanizzazioni che per i singoli fabbricati. Ad intervento eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori al quelle stimabili nella situazione ante intervento.

- b. sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I.. In ogni caso la tipologia specifica, caratteristiche, dimensioni e localizzazione di tali opere vanno selezionate e misurate in maniera adeguata rispetto:
    - b.1. alla tipologia ed entità dell'intervento;
    - b.2. all'obiettivo di una reale efficacia;
    - b.3. al contesto ambientale e geologico-idraulico.
7. Indicativamente le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:
- a. aree verdi/agricole temporaneamente sommergibili e/o affossature, dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata,
  - b. bacini di laminazione depressi dotati di sistemi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree vegetate, in cui le acque sono canalizzate attraverso condotti o per gravità, che provvedono al trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nei terreni);
  - c. realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sia in rete che e/o puntuali), sia sovradimensionando le sezioni utili, che operando sulla livelletta delle opere;
  - d. sistemi vegetati (fasce filtro, aree tampone, canali inerbiti, ecc.) finalizzati a contenere le acque meteoriche;
  - e. sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge (coefficiente di filtrazione maggiore di  $10^{-3}$  m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda.
8. Le misure compensative andranno individuate in volumi di invaso specifici uguali o maggiori a 484,7 mc/ha, come valutato nella Compatibilità Idraulica del PATI e indicato dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta nel parere espresso in merito a tale elaborato. Sono da evitare volumi d'invaso depressi rispetto al punto di scarico. In ogni caso, qualsiasi sia la tipologia di opera di mitigazione scelta, il sistema adottato dovrà:
- a. avere i requisiti per essere tenuto in manutenzione nel tempo;
  - b. prevedere la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da ridurre intasamenti nella fase di smaltimento o nella fase di dispersione;
  - c. permettere la parzializzazione della portata, il libero transito del flusso eccedente e poter fronteggiare eventuali rigurgiti da valle;
  - d. risultare compatibile, nelle modalità e criteri di smaltimento delle acque, con le esigenze di salvaguardia dell'ambiente e del sottosuolo, soprattutto in relazione alla qualità delle acque stesse; qualora necessario dovranno essere adottati adeguati sistemi di depurazione o pretrattamento per le acque di prima pioggia.
9. Nella progettazione sono da prediligere:
- a. basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale delle superfici impermeabili, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio);
  - b. per le aree destinate parcheggio veicolare pubblico/privato, pavimentazioni di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m.
10. Le vie di deflusso dell'acqua devono essere salvaguardate per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare:
- a. salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
  - b. mantenimento, per i fossati o scoli esistenti, dei profili naturali del terreno evitando l'impermeabilizzazione del fondo e delle loro sponde, preservando le dimensioni di ampia sicurezza e il relativo corredo di alberature e siepi
  - c. scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;

- d. eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
  - e. l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate;
  - f. nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata);
  - g. per la realizzazione di infrastrutture di trasporto dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra le porzioni del territorio compartimentate dalle opere.
11. Per le reti di smaltimento delle acque:
    - a. prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri;
    - b. valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.
  12. Le disposizioni del presente articolo sono integrate dalle prescrizioni contenute nello studio di compatibilità idraulica.

#### **ART. 41    AMBITI “R.A.” - RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

1. Il Comune promuove con soggetti pubblici e privati interessati nei seguenti ambiti progetti ed azioni di riqualificazione ambientale:
  - Ambito R.A.1 – Zona umida di estrazione rurale,
  - Ambito R.A.2 – Ambito rurale “Busolo”,
  - Ambito R.A.3 – “Forte San Briccio”,
  - Ambito R.A.4 – “San Rocco”,
  - Ambito R.A.5 – Ambito agricolo periurbano “Vaghetto”,
  - Ambito R.A.6 – Ambito di pregio collinare.
2. All'interno dell'ambito di riqualificazione ambientale gli eventuali interventi edificatori e di trasformazione del territorio devono rispettare, oltre alla disciplina generale di zona definita dal P.I., le seguenti disposizioni specifiche.
3. Le azioni di riqualificazione ambientale che sviluppano destinazioni d'uso diverse da quella agricola, ma consentite dalla presente normativa, avvengono con uno strumento convenzionato e sono soggette all'istituto della perequazione.

#### **Ambito R.A.1 – Zona umida di estrazione rurale**

##### **Edificabilità**

- nell'ex cava è preclusa la nuova edificazione;
- nell'area agricola circostante, identificata come “cuscinetto” sono consentiti i soli interventi di nuova edificazione connessi all'attività agricola
- sono consentiti, negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento;

##### **Spazi aperti**

- nell'ex cava classificata come zona umida ed identificata come “nodo” della rete ecologica territoriale, salvaguardia e conservazione dell'ecosistema, in conformità con quanto disposto dall'art. 43;
- riqualificazione della scena percepita dagli assi viari,

### **Interventi specifici**

- sviluppo di attività finalizzate alla fruizione turistica e/o a scopo didattico e scientifico-culturale e sportivo e del tempo libero
- creazione di percorsi ciclo-pedonali per la visitazione e la fruizione,
- per quanto riguarda la zona umida i principi da adottare sono finalizzati alla accelerazione dei tempi di rinaturalizzazione:
  - la progettazione naturalistica impiegherà le risorse vegetali autoctone,
  - le opere di recupero saranno finalizzate alle specifiche destinazioni di riutilizzo delle aree di cava e potranno anche interessare aree limitrofe rispetto a quelle definite dal perimetro della cava,
  - anche nel recupero ad uso agricolo o ricreativo dovrà essere prevista la creazione di elementi di incremento del valore paesaggistico e faunistico quali filari, siepi e siepi arborate,
  - nel caso di eventuali parziali destinazioni a servizi, la sistemazione definitiva dovrà garantire l'equilibrio idrogeologico dell'area residua,
  - valutare prioritariamente il recupero ed il riuso dell'edificato esistente eventualmente destinando le eventuali infrastrutture a servizi per uso ricreativo,
  - valutare la presenza di idonea viabilità e/o la possibilità di adeguata integrazione, finalizzando prioritariamente gli interventi alla fruizione sostenibile dell'area,
  - rispettare la normativa regionale sul commercio (L.R. 50/2012 e s.m.i.), con particolare riferimento alla quantità ed alla qualità delle aree per servizi ed al mantenimento degli eventuali elementi di naturalità presenti nei siti individuati,
  - verificare nel piano di monitoraggio l'idoneità in riferimento alle indicazioni e risultanze della VAS sulla base degli indicatori previsti.

### **Mitigazione**

- mitigazione visiva nei confronti del vicino insediamento industriale e degli allevamenti zootecnici esistenti;
- dovranno essere adottate idonee misure di mitigazione visiva e atmosferico-acustica:
  - attraverso incentivazione delle superfici verdi in particolare quelle arboree,
  - negli interventi di nuova edificazione andranno previste dotazioni minime di alberature e prevedendo forme di compensazioni in caso non risultino possibili impianti di nuovi alberi; la metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della inalteranza della CO<sub>2</sub> dispersa nell'aria. Considerando infatti che, secondo il metodo A.R.P.A., ogni ettaro di bosco produce 4 m<sup>3</sup> di ossigeno al giorno nelle stagioni vegetative; per elaborare 1 m<sup>3</sup> di legno occorrono 830 m<sup>3</sup> di CO<sub>2</sub>; un ettaro di bosco edifica 3 m<sup>3</sup> di legno/anno consumando solo energia solare e lasciando come residui di processo aria ed acqua pulite,
  - indicazione degli interventi di mitigazione a mezzo di barriere vegetali e/o artificiali nelle zone a maggiore esposizione al rumore a seguito della valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria nella localizzazione di nuovi insediamenti.

### **Ambito R.A.2 – Ambito rurale “Busolo”**

#### **Edificabilità**

- sono consentiti i soli interventi di nuova edificazione connessi all'attività agricola
- sono consentiti, negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento;

#### **Spazi aperti**

- organizzazione di un “parco campagna”, che potrà avvenire in costanza delle attuali colture (prevalentemente vigneti e seminativi), promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione biologica;
- ripristino degli elementi di naturalità essenziali alla biodiversità (macchie boscate, filari alberati, ecotoni di margine, incolti anche di modesta estensione)
- conservazione e valorizzazione della peculiarità morfologica costituita dagli orli di scarpata di cui all'art. 45,

- sistemazione dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla copertura delle sponde e degli attraversamenti, mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante, eventuali interventi devono rispettare le disposizioni di cui all'art. 40.

### **Interventi specifici**

- tutela e recupero delle corti rurali di antica origine anche attraverso una ridefinizione funzionale delle strutture non più utili alla conduzione dei fondi agricoli in coerenza con le attività indotte dal sistema parco (ricettività, didattica, ricerca, ecc.);
- valorizzare degli elementi di valore archeologico (sito del Castellar) anche mediante aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione e/o fruizione nell'ambito di attività turistico/culturali e didattiche,
- creazione di itinerari della mobilità sostenibile raccordati ai percorsi e agli elementi di valore culturale delle aree limitrofe (Corte della Lepia), preferibilmente utilizzando strade agrarie o percorsi esistenti;

### **Mitigazione**

- riqualificazione della scena percepita dagli assi viari,
- misure di mitigazione visiva nei confronti degli insediamenti produttivi circostanti

### **Ambito R.A.3 – “Forte San Briccio”**

L'ambito del Forte San Briccio comprende una porzione di territorio collinare di pregio paesaggistico, dominata dalla presenza di opere di difesa militari di valore storico-culturale; è soggetto ad un progetto unitario di sistemazione urbanistica e ambientale approvato dal Consiglio Comunale nel rispetto delle direttive di cui al presente articolo.

Il progetto unitario di sistemazione urbanistica e ambientale deve essere preceduto dal rilievo dei siti e dei manufatti che costituiscono documenti della storia e della tradizione locale, nonché del contesto ambientale in cui sono inseriti.

Il progetto individua e definisce:

- a. il contesto del Forte,
- b. l'ambito per la realizzazione di eventuali volumi integrativi
- c. l'ambito di tutela agraria,
- d. l'area boschiva
- e. sentieri, percorsi o nuova viabilità
- f. gli spazi da destinare alla sosta e parcheggio.

### **Edificabilità**

- cambio di destinazione d'uso gli edifici militari
- recupero fisico e funzionale del Forte entro un sistema di relazioni con i superstiti "documenti" della collina (il nucleo antico di San Briccio, le corti rurali attestate lungo la dorsale collinare, i percorsi storici, ecc.)
- adeguamento delle strutture ad ospitare attività di tipo didattico/museale e culturale, realizzazione di sistemi attrezzati funzionali
- possibilità di realizzare eventuali volumi integrativi per attività di supporto ai servizi di interesse pubblico o con funzioni ricreative

### **Spazi aperti**

- nell'ambito di tutela agraria
  - individuazione delle macchie e dei filari di essenze arboree tipiche della zona, che devono essere integrate, prevedendo anche la sostituzione di quelle improprie,
  - recupero e ripristino delle murature di marginazione proprietaria mediante tecniche idonee e con materiali tipici del luogo;
- tutela e salvaguardia dell'area boschiva secondo quanto previsto dall'art. 46.

### **Interventi specifici**

- facilitare la percezione del forte di San Briccio in qualità di elemento di un sistema complesso ed esteso di fortificazioni militari
- individuazione di sentieri, percorsi o nuova viabilità necessari al miglioramento dell'accessibilità e fruibilità dell'ambito, privilegiando la sistemazione di percorsi storici pedonali e carrabili.

### **Ambito R.A.4 – “San Rocco”**

#### **Edificabilità**

- sono consentiti i soli interventi di nuova edificazione connessi all'attività agricola
- sono consentiti, negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura, gli interventi i manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento;

#### **Spazi aperti**

- area identificata come “cuscinetto” della rete ecologica territoriale,
- devono essere garantite la pubblica fruibilità e godimento dell'insieme paesistico-naturalistico dell'ambito, mediante apertura e la percorribilità dei sentieri collinari e montani,
- sono vietati gli interventi di scavo e di miglioria fondiaria, ad esclusione di quelli resi necessari da esigenze di pubblica utilità o connessi alla sistemazione idraulica del territorio,
- gli interventi di miglioria fondiaria e i movimenti di terreno, anche se limitati ad ambiti interni a singole aziende agricole, se esulano dalla semplice aratura o comunque interessano uno strato di terreno di profondità superiore ai 100 cm. dalla superficie, sono vietati,
- i muretti di sostegno sono ammessi solo sino all'altezza del livello antropico medio del terrazzamento superiore e a condizione che siano realizzati in pietra locale di cava e/o fiume,
- conservazione e tutela degli elementi di rilievo ambientale, quali alberature, macchie arboree, siepi e vegetazione spontanea,
- è fatto divieto di tagliare le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, se non per particolari e motivate esigenze di pubblica utilità e/o fitosanitarie,
- possibilità di piantare nuovi vigneti previo studio agronomico e di impatto ambientale.

#### **Interventi specifici**

- valorizzazione del territorio mediante quinte alberate di schermatura e/o scenografiche ed individuazione di idonei punti di sosta, ristoro e vendita di prodotti tipici della zona, direttamente connessi alla pubblica fruibilità dell'area,
- definizione di percorsi paesaggistici nel territorio collinare e montano, senza modifica dei tracciati già esistenti
- tutela del sito archeologico

#### **Mitigazione**

- azioni di mitigazione finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo e rispetto al contesto ambientale e paesaggistico dell'area dell'ex piazzale di cava

### **Ambito R.A.5 – Ambito agricolo periurbano “Vaghetto”**

#### **Edificabilità**

- sono consentiti, negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura, gli interventi i manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento;

#### **Spazi aperti**

- conservazione e tutela degli elementi di rilievo ambientale, quali alberature, macchie arboree, siepi e vegetazione spontanea,

### **Mitigazione**

- misure di mitigazione visiva ed inserimento paesaggistico nei confronti dell'infrastruttura ferroviaria e agli insediamenti produttivi circostanti

### **Ambito R.A.6 – Ambito agricolo di pregio collinare**

#### **Edificabilità**

- non sono consentiti interventi di nuova edificazione ad eccezione di quanto indicato negli interventi specifici;
- sono consentiti negli edifici connessi e non con l'agricoltura gli interventi di manutenzione ordinaria e ristrutturazione ed ampliamento

#### **Spazi aperti**

- individuazione, tutela, recupero e valorizzazione degli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista storico-paesaggistico e, in particolare, quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.)
- salvaguardia dell'assetto agrario e delle relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali

#### **Interventi specifici**

- promozione dello sviluppo dell'attività agricola
- organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e, dove possibile, l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio
- integrazione delle funzioni propriamente agricole-produttive con attività agrituristiche e in generale attività di complemento all'agricoltura, anche connesse alla fruizione turistica del territorio aperto, impostate e condotte secondo modalità rispettose del contesto ambientale e paesaggistico
- previsione di volumi puntuali per attività agrituristiche ad integrazione e valorizzazione dell'attività prevalente agricola ed a salvaguardia delle aree coltivate aperte

### **Mitigazione**

- riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado
- riqualificazione di aree con sistemazioni incoerenti e dei fabbricati fatiscenti o detrattori di qualità

### **ART. 42 DISCARICHE**

1. Il Comune, di concerto con i soggetti e gli Enti competenti definisce per le aree individuate nel P.A.T.I. come discariche per R.S.U., non controllate e non ripristinate, gli interventi di risanamento e/o bonifica e/o messa in sicurezza ai sensi della normativa vigente.

### **ART. 43 CAVE DISMESSE**

1. Il Comune, di concerto con i soggetti e gli Enti interessati, promuove l'individuazione, la classificazione e la riqualificazione delle cave dismesse.
2. La classificazione deve essere operata rispetto ai caratteri naturalistici, ambientali e paesaggistici rilevati.
3. In relazione a tali caratteri deve essere previsto:
  - a. per le cave che costituiscono elemento di degrado nel paesaggio, il recupero/ricomposizione paesaggistico/ambientale e rinaturalizzazione con ripristino della vegetazione e dei caratteri dell'ambiente originario;

- b. per le cave che possiedono delle valenze/potenzialità dal punto di vista naturalistico ambientali, la salvaguardia, conservazione e valorizzazione dell'ecosistema, con possibilità, da valutare, di avvio di attività finalizzate alla fruizione turistica e/o a scopo didattico e scientifico-culturale, e realizzazione delle connesse minime attrezzature e sistemazioni;
  - c. per le cave che non rivestono particolare interesse dal punto di vista ambientale, ma possiedono potenzialità dal punto di vista ludico-turistico, la possibilità, ai fini del relativo recupero e riqualificazione, di utilizzo ai fini della fruizione turistica, scientifico-culturale e per il tempo libero, e realizzazione delle connesse attrezzature e sistemazioni, quali percorsi, luoghi di sosta e minime attrezzature ricettive.
4. In corrispondenza delle cave allagate che costituiscono zona umida:
- a. non sono consentiti interventi di bonifica, scavi e movimenti di terra ad eccezione degli interventi di riqualificazione, sistemazione e difesa idraulica;
  - b. non sono inoltre consentiti interventi che danneggino i processi ecologici che sostengono l'equilibrio naturale, come ad esempio l'introduzione di flora o fauna estranee e in grado di provocare interferenze significative.

#### **ART. 44 CORSI D'ACQUA PRINCIPALI, CORSI D'ACQUA MINORI E ARGINATURE PRINCIPALI**

1. Il Comune, di concerto con il Genio Civile, il Consorzio di Bonifica e gli altri Enti e soggetti competenti, promuove attraverso un progetto complessivo, l'individuazione, tutela, recupero e valorizzazione del reticolo dei corsi d'acqua, dei manufatti idraulici e dei percorsi arginali, quali elementi che rivestono particolare valenza sia dal punto di vista della tutela idraulica del territorio che storico-paesaggistico.
2. Nei tratti di percorso interni all'insediamento, gli interventi di trasformazione urbanistica consolidano o ricostruiscono, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).
3. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponde, briglie, traverse, ecc., da attuarsi preferibilmente secondo i criteri di cui all'art. 40.
4. E' inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.

#### **ART. 45 ORLI DI SCARPATA**

1. Sono vietati i movimenti di terra che determinano un'alterazione del profilo naturale del terreno e l'eliminazione della scarpata in presenza di orli di scarpata con altezza >5 m.
2. I progetti di trasformazione urbanistica e gli interventi per i quali è previsto un rilievo topografico dell'area, devono evidenziare e valorizzare la presenza di eventuali ulteriori orli di scarpata superiori ad 1,5 m. Sono vietati i movimenti di terra che determinano un'alterazione del profilo naturale del terreno e l'eliminazione della scarpata.

#### **ART. 46 AREE BOSCHIVE**

1. L'estensione delle aree boschive esistenti può essere incrementata, ma non ridotta, salvo motivi connessi alle condizioni di sicurezza delle persone e del territorio. Eventuali operazioni di eliminazione di superficie boscata, in ogni caso, devono prevedere il contestuale recupero di pari superficie alberata, localizzata in adiacenza alle aree boschive esistenti, e in generale, secondo criteri volti alla ricomposizione, sviluppo e ricostituzione della continuità delle aree boscate. Gli interventi devono comunque rispettare quanto previsto L.R. 52/1978 e successive modifiche.
2. L'abbattimento degli esemplari arborei è consentito per sole ragioni fitosanitarie, di sicurezza, o di incoerenza; gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti con altri scelti tra le specie autoctone. Sono comunque ammessi gli interventi finalizzati alla riqualificazione naturalistica e ambientale delle aree boschive e in particolare del relativo assetto

vegetazionale. L'integrazione delle aree boschive e masse arboree esistenti deve avvenire con specie di tipo tradizionale, disposte in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi, cercando preferibilmente di ricostituire la continuità delle aree boschive.

3. All'interno delle aree boschive:
  - a. è preclusa la nuova edificazione
  - b. è incentivata la fruizione turistica, attraverso progetti urbanistici che:
    - b.1. prevedano l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e, dove possibile, l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio;
    - b.2. individuino, tutelino, recuperino e valorizzino gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista storico-paesaggistico e quelli caratterizzanti la struttura del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti e fortificazioni storiche, viabilità vicinale, ecc.);
    - b.3. promuovano la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado.

## **ART. 47 VERDE PRIVATO DI TUTELA**

1. Trattasi di parchi, o spazi scoperti a corredo di fabbricati di particolare pregio o di giardini pertinenziali o di colture di cui interessa la tutela e la conservazione.
2. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
3. Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale preconstituita.
4. Quando trattasi di ambiti su cui sono realizzati vivai di floricoltura le essenze arboree potranno avere il normale avvicendamento dovuto alla loro commercializzazione.
5. Per i fabbricati esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi gli interventi diretti di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e mediante P.U.A. gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

### **ART.47.1 PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE E CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI**

Il territorio di Lavagno offre esempi di complessi di valore monumentale – testimoniale, come alcune Ville Venete ed i loro parchi e giardini (*pertinenze scoperte*), che col tempo hanno instaurato un legame simbiotico con le aree circostanti (*contesti figurativi*) da costituire con esse un'entità unica ed inscindibile non solo sotto l'aspetto storico - monumentale ed ambientale - paesaggistico, ma anche per lo stesso *immaginario collettivo* in cui quell'unicità si è impressa e consolidata.

Le ***pertinenze scoperte*** da tutelare, individuate dal PI, corrispondono alle aree vincolate ai sensi del DLgs n.42/2004 Art.10 e per esse vale quanto previsto all'Art.22 delle presenti norme, oltre al presente articolo.

La tutela delle pertinenze scoperte riguarda i beni e le risorse presenti al loro interno e aventi sia valore storico ed architettonico che ambientale e paesaggistico.

A tale scopo nelle pertinenze scoperte:

- sono vietati gli smembramenti, le separazioni tra le aree verdi, gli edifici e l'ambito paesaggistico con elementi che possano compromettere l'integrità delle relazioni tra i complessi storico-monumentali e il loro intorno, determinando la perdita d'unità e d'identità d'insieme;
- non si possono abbattere alberature, né togliere o sopprimere elementi vegetazionali aventi pregio naturalistico o valore storico - ambientale (ulivi, grandi alberi), salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; in tal caso è fondamentale la perizia del professionista abilitato che accerti lo stato di pericolo costituito dal permanere dell'albero o la condizione patologica degenerativa irreversibile, oppure l'incompatibilità delle dimensioni attuali dell'albero rispetto all'integrità o funzionalità di manufatti, qualora fosse dimostrata l'impossibilità di intervenire, in alternativa, sui manufatti stessi; gli elementi abbattuti o

soppressi devono essere sostituiti con altri della stessa specie; comunque tutti gli interventi riguardanti direttamente o indirettamente le alberature presenti necessitano della preventiva autorizzazione delle Soprintendenze competenti;

- è vietato l'impianto di specie non autoctone a sostituzione o integrazione della vegetazione esistente;
- un eventuale intervento di restauro del parco/giardino deve rispettarne la storia evolutiva; il restauro, come il ripristino, deve essere basato su uno studio appropriato e su un progetto che assicuri il carattere scientifico dell'intervento da sottoporre alle Soprintendenze competenti;
- sono vietati tutti i movimenti di terra che possano alterare la giacitura, l'estensione e la conformazione degli spazi scoperti, la realizzazione di alcun tipo di pavimentazioni, se non il ripristino e la manutenzione di quelle esistenti; in generale sono vietate le opere che possano compromettere l'integrità dei complessi storico-monumentali, mettendo a rischio l'unità e l'identità d'insieme;
- è vietata l'apposizione di cartelli o altro tipo di segnaletica, con la sola eccezione di quella riguardante il complesso storico - monumentale;
- qualora siano presenti edifici e/o superfetazioni che versano in condizioni di degrado o che contrastano con il complesso storico - monumentale, sminuendone o compromettendone il valore paesaggistico, è ammessa la loro demolizione, previo parere dell'organo competente ed in conformità al medesimo, disciplinando il procedimento, le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio da fruire in altra area;
- sono possibili ampliamenti, ricomposizioni ed accorpamenti di edifici esistenti e non vincolati al fine di tutelare e rafforzare il vincolo, previo parere dell'organo competente ed in conformità allo stesso;
- sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) comma 1 art. 3 DPR n.380/2001.

La tutela dei **contesti figurativi** riguarda lo scenario ambientale e paesaggistico, individuato dal PI, in cui si trova il complesso monumentale e le relazioni tra questi.

All'interno dei contesti figurativi dei complessi monumentali:

- sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e l'ambito paesaggistico che possono compromettere l'unità e l'identità d'insieme del contesto figurativo stesso;
- non si possono abbattere le alberature né togliere o sopprimere elementi vegetazionali che determinano e caratterizzano l'ambiente naturalistico e paesaggistico se non per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; in tal caso gli esemplari abbattuti o soppressi devono essere sostituiti;
- la sostituzione o l'integrazione di alberature e/o di elementi vegetazionali esistenti deve essere fatta solo con specie autoctone;
- è vietata l'apposizione di cartelli o altro tipo di segnaletica, con la sola eccezione di quella riguardante il complesso storico - monumentale;
- la tutela del contesto figurativo stesso non pregiudica la potenzialità edificatoria di eventuali fabbricati esistenti al suo interno, come previsto dagli artt.43 e seguenti della LR n.11/2004;
- è vietata qualsiasi edificazione; qualora all'interno di tali ambiti siano presenti edifici residenziali o aziende agricole, è sempre consentito l'ampliamento degli edifici residenziali previsto ai sensi degli artt.43 e seguenti della LR n.11/2004, mentre alle aziende agricole, previa predisposizione di un Piano Aziendale, è sempre consentita l'edificazione di annessi o quant'altro all'interno di un raggio di 30 m dal centro edificato aziendale;
- i terreni su cui insiste il contesto figurativo possono concorrere all'individuazione dell'azienda agricola per la redazione del Piano Aziendale ai fini dell'edificabilità in zona agricola;
- sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1 art.3 DPR n.380/2001;
- è consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali del contesto stesso.

## **ART.47.2 VERDE PRIVATO**

Il verde privato è una grande risorsa ambientale e paesaggistica perché svolge un ruolo importante nel sistema eco-relazionale e nel contenimento dell'inquinamento atmosferico ed acustico per la sua azione di naturazione del tessuto urbano.

Per questi motivi le aree a verde privato sono inedificabili e come tali non concorrono alla determinazione della volumetria consentita nella ZTO di appartenenza.

Gli interventi di manutenzione del verde privato consistono principalmente in operazioni che mantengano in buono stato le componenti del sistema verde, ovvero le conservino in condizioni di salute e sicurezza; quindi questi interventi sono riconducibili ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I residui di potatura e della manutenzione del verde privato, purché non frammisti ad altri rifiuti, possono essere conferiti gratuitamente presso siti autorizzati. In ogni caso è vietato il loro conferimento nei cassonetti o presso di questi o il loro abbandono in aree pubbliche.

I proprietari devono garantire adeguate condizioni di igiene all'interno delle aree a verde privato per prevenire l'insediamento di animali molesti (ratti, rettili, insetti, etc.) e rimuovere la vegetazione infestante e i rifiuti. Il contenimento della vegetazione spontanea, in particolare quella lungo la viabilità ed i confini, è prescritto anche dal Codice della Strada.

I proprietari devono garantire adeguate condizioni di sicurezza quando il verde privato è contiguo a spazi pubblici, con alberi, arbusti, siepi e rampicanti aggettanti su strade, parcheggi, aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili tutti di proprietà e fruizione pubblica, ovvero nel caso di alberate presenti lungo strade private aperte al transito pubblico. In questi casi i proprietari devono intervenire con la potatura per consentire il transito, la sosta pedonale e veicolare in sicurezza.

In caso di abbattimento di un albero per condizioni statiche e strutturali critiche, si deve provvedere all'integrazione della pianta abbattuta con piantumazione di essenze autoctone.

Nel caso di alberi monumentali, l'autorizzazione a qualsiasi intervento (potatura, abbattimento) deve seguire le procedure di cui al DPCM 12/12/05.

Sono considerati alberi monumentali di alto pregio naturalistico e storico e di interesse paesaggistico e culturale<sup>2</sup>:

- gli alberi isolati o appartenenti a formazioni boschive naturali o artificiali che per età o dimensioni possono considerarsi come rari esempi di maestosità o longevità;
- gli alberi che si riferiscono a precisi eventi o a memorie rilevanti di natura storica, culturale o a tradizioni locali.

Nelle aree a verde privato sono ammessi:

- solo manufatti leggeri ed elementi accessori legati alla fruizione del verde privato stesso, inseriti in maniera rispettosa dell'ambiente circostante;
- pavimentazioni limitate ai soli percorsi diretti agli accessi degli edifici e alle aree strettamente destinate a parcheggio, che devono permettere l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendone il deflusso ed impedendone il ristagno secondo quanto previsto dalla DGR 2948 e all'Art.40 delle presenti norme. Le aree a parcheggio, dove è possibile il dilavamento di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente, devono essere adeguatamente impermeabilizzate; le acque meteoriche di dilavamento, convogliate in condotte ad esse riservate, possono essere recapitate in corpo idrico superficiale o sul suolo purché sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se del caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate (art.39 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque della Regione del Veneto).

### ***Criteria per la realizzazione di nuove aree a verde privato***

Le nuove aree a verde privato (giardini, aree verdi o parchi) devono:

- essere realizzate sulla base di una corretta progettazione tecnica, ambientale e paesaggistica;
- essere realizzate con piante autoctone o naturalizzate nella fascia climatica dell'area di Lavagno, scelte in modo che apportino il maggior beneficio ambientale, diversificando le

<sup>2</sup> LR n.20/2002 Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali e DGR n.849/2012

specie per avere una maggiore stabilità biologica e minore incidenza di malattie e parassiti, impiegando materiale vivaistico di prima qualità;

- rispettare la biodiversità in ambito urbano;
- rispettare le distanze tra alberi, costruzioni limitrofe e sedi stradali;
- ottimizzare i costi d'impianto e di manutenzione;
- essere di facile manutenzione.

## **TITOLO IV - ATTIVITÀ AGRICOLE**

### **ART. 48 Z.T.O. "E" – EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA**

1. La Z.T.O. "E" è definita e normata ai sensi degli artt.43, 44 e 45 della L.R.11/2004. Fatte salve eventuali limitazioni e prescrizioni imposte dagli artt. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 e 46 delle presenti Norme Tecniche, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola.
2. I progetti di intervento devono, in ogni caso, prevedere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con un'analitica descrizione delle essenze arboree interessate, che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato (rendering).
3. 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.
4. Sono ammesse piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali in collegamento con le attività agricole principali e modesti manufatti realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, per il ricovero di piccoli animali da bassa corte e delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. La superficie massima delle strutture e manufatti non deve superare i mq 8,0 ed h di ml 2,5.

### **ART. 49 CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI IN ZONA AGRICOLA**

1. Gli edifici in zona agricola devono osservare le seguenti caratteristiche tipologiche, costruttive e formali. Deroghe a queste sono ammesse esclusivamente in caso di ampliamento di fabbricati esistenti, in quanto assicurino un'apprezzabile unità formale del complesso edilizio.
2. L'ubicazione degli edifici residenziali dovrà consentire buone condizioni igieniche relativamente all'orientamento e all'insolazione; si dovranno inoltre evitare le zone umide.
3. 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.
4. Per gli edifici residenziali le tipologie ammesse sono: casa singola unifamiliare, case bifamiliari, 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 della demolizione o eliminazione di altri elementi di intaso delle corti agricole eventualmente presenti: baracche, tettoie, box in lamiera, vecchi ricoveri per animali domestici, ecc. Al loro interno saranno anche ricavate le autorimesse a servizio di abitazioni esistenti e sprovviste.
5. 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.
6. Sono vietate in ogni caso le alterazioni sensibili delle quote di campagna esistenti, nonché l'abbattimento di alberi d'alto fusto e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi.
7. Gli elementi di cui ai commi 5 e 6 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.
8. La distribuzione dei volumi e la composizione architettonica dell'edificio dovranno ricondursi ai ritmi geometrici propri dell'architettura rurale tradizionale della zona ancorché in una loro interpretazione attualizzata che tenga conto delle mutate esigenze dell'abitare odierno in campagna e dell'evoluzione della tecnica costruttiva. Saranno da evitare, in particolare, riproduzioni artificiose di elementi costruttivi (come portici, volti, archi, ecc.) che non siano

funzionali allo schema strutturale effettivamente adottato nel progetto e che, come tali, rivestano carattere di mera finzione scenica. Saranno ugualmente da evitare trasposizioni di tipologie proprie delle strutture urbane, anche se camuffate nel contesto di scenografie rurali.

9. In particolare:

- a. gli elementi compositivi cui fare riferimento sono: unitarietà dei complessi edilizi, legame formale e funzionale fra abitazioni e annessi di servizio, eventuale distribuzione a corte o a schiera, linearità dell'impianto planimetrico, della distribuzione dei fori e delle coperture;
- b. la forometria dovrà prevedere per le finestre aperture rettangolari, con lato maggiore verticale e con rapporto tra altezza e larghezza prossimo a 1.5. Forma diversa sarà ammessa solo in presenza di documentato richiamo ad un tipo originario ed omologo esistente;
- c. le porte esterne avranno il lato orizzontale superiore allineato con il lato orizzontale superiore delle finestre;
- d. non sono ammessi elementi estranei al tipo edilizio rurale, quali poggiali e terrazze, grandi aperture, mansarde.

10. Si dovranno adottare strutture continue: murature in laterizi, pietra o calcestruzzo; solai in legno o in laterocemento; coperture a falde in coppi di laterizio, con pendenza massima del 35%. Sono vietate le coperture piane. Per gli edifici di servizio è ammesso l'uso di tecniche miste, con strutture prefabbricate e tamponamenti tradizionali. E' vietato il ricorso integrale a sistemi di strutture prefabbricate, indipendentemente dalla destinazione d'uso del fabbricato.

11. Si preferiranno serramenti esterni di porte e finestre in legno: a ventola, a libro o scorrevoli; si potranno usare serramenti metallici purché in ferro o verniciati colore ferro.

12. Per gli edifici residenziali sono prescritti contorni, sull'intero perimetro delle aperture, in pietra locale di spessore minimo cm.12. Per gli edifici non residenziali non sono prescritti contorni in pietra; se previsti essi dovranno essere di spessore minimo cm.12.

13. Esternamente sarà di norma utilizzato l'intonaco con colore incorporato, oppure intonaco al civile tinteggiato con colori a base di calce, tinte pastello, preferibilmente giallo oca e rosso veneziano. Non sono ammessi gli intonaci plastici né i rivestimenti, anche parziali, in mattoni finti, in piastrelle di grès, in legno. E' ammessa invece la finitura esterna delle pareti con materiali a facciavista.

14. Le opere in ferro per esterni saranno di disegno lineare.

15. Le gronde saranno sempre sporgenti nel senso della falda di copertura e potranno avere sporgenza massima di 15 cm sui lati del timpano in caso di copertura a capanna (due falde). I canali di gronda saranno a vista, con sezione semicircolare. E' vietato l'uso di materie plastiche o di lamiera zincata non verniciata.

16. Nelle nuove costruzioni è d'obbligo prevedere le necessarie autorimesse, come disciplinato dall'art. 125, mentre resta vietata la costruzione di garages isolati, come pure l'installazione di box e tettoie in lamiera o in altri materiali con funzione di autorimessa.

## **ART. 50 EDIFICI CON UTILIZZAZIONI MULTIPLE, NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO**

1. Considerato che la funzionalità di un fabbricato è un elemento dinamico, il P.I. non individua quelli attualmente non funzionali, ma prevedere la possibilità che gli interessati chiedano all'Amministrazione comunale una dichiarazione di non funzionalità.

2. A tal fine gli interessati dovranno inoltrare domanda, corredata da una relazione a firma di un agronomo, che dimostri i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale.

3. Sulle caratteristiche di non funzionalità si esprime il Consiglio Comunale, che provvederà all'adozione di una specifica variante al P.I. per disciplinarne il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali o per attività compatibili con la residenza.

4. Il cambio di destinazione d'uso prevede il pagamento dei relativi oneri.

5. Per regolamentare la trasformazione di un edificio non più funzionale al fondo si dovrà dimostrare quanto segue:

- il fabbricato deve essere in proprietà del richiedente l'attestato di non funzionalità, alla data di adozione del primo P.I.;
- il fabbricato non deve essere derivato da frazionamenti rispetto al "fondo" cui sono stati realizzati, posteriori alla data di adozione del primo P.I.;
- la domanda ai fini del riconoscimento della non funzionalità deve essere corredata da una relazione, a firma di un tecnico del settore, che evidenzia i motivi per cui si ritiene il fabbricato non più funzionale;
- il fabbricato di cui si chiede il riconoscimento di non funzionalità deve essere stato realizzato da almeno 10 anni dalla data di adozione del primo P.I.;
- il richiedente il riconoscimento di non funzionalità di un fabbricato non può presentare, per un periodo di 10 anni, richiesta, in riferimento al fondo su cui insiste il fabbricato, del rilascio del permesso di costruire di strutture agricolo/produktive così come definite dalla L.R. 11/04.

#### **ART. 51 SERRE E VIVAI**

1. La realizzazione di serre è disciplinata dall'art 44 comma 6 della L.R. 11/2004.
2. 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. 52 STRUTTURE PER LO STOCCAGGIO DEI RIFIUTI ZOOTECCNICI**

1. E' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, autorizzate dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla L.R. 11/2004.
2. Tali strutture devono rispettare le distanze, previste dalla L.R. 11/2004, cui sono soggetti gli insediamenti zootecnici ai quali risultano collegate.

#### **ART. 53 ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI AGRICOLO PRODUTTIVI**

1. La realizzazione e/o l'ampliamento di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo sono disciplinati *ai sensi della* L.R. 11/2004 *e dalla D.G.R. 856/2012*.
2. Per allevamento zootecnico intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola.
3. Si richiama quanto previsto dalla D.G.R.V. *n.856/2012, e dalla norma della* L.R. 11/2004 (punto 5, lett.d, comma1, art.50), Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole ed eventuali successive modifiche. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produktivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:
  - a. dai limiti delle zone agricole
  - b. dai confini di proprietà
  - c. dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).
 Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.

#### **ART. 54 ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI NON INTENSIVI**

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

2. L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", a firma di un agronomo, così come previsto dalla L.R. 11/2004.
3. Tali allevamenti dovranno rispettare le distanze previste per le stalle di cui al punto 6) dell'art. 81 del Regolamento Edilizio Comunale.

#### **ART. 55 DISMISSIONE DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI**

1. 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 l'edificazione è regolata dalla D.G.R. 856/2012, 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.
2. La cessata attività di un allevamento zootecnico intensivo oltre i tre anni a fa data dall'attestazione di cancellazione dall'anagrafe dell'attività, comporta la decadenza di tutti i vincoli da essa prodotti ed in particolare di quelli relativi alle distanze.
3. Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni coi proprietari conformemente a quanto previsto nella DGR 856/2012, precisando che le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non danno luogo a riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente. Gli interventi possono essere attuati a mezzo PUA e previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al PI, che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.
4. Il Consiglio Comunale, provvederà all'adozione di una specifica variante al P.I. per disciplinarne il cambio di destinazione d'uso, prevedendo i parametri di intervento e le modalità.

## **TITOLO V - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI**

### **CAPO I - Generalità**

#### **ART. 56 COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

1. Le componenti del sistema insediativo, rappresentato nelle Tavv. 1 e 2, sono:
  - a. la struttura storica, comprendente la Z.T.O. "A" - Centri Storici e Corti rurali e i Beni Culturali e Ambientali;
  - b. la struttura insediativa, definita dalle zone residenziali Z.T.O. "B" e "C1", "C1.1" "C2", "C2" – P.E.E.P., "C2.1"; dalle zone destinate ad insediamenti produttivi, commerciali e direzionali Z.T.O "D1", "D2", "D3" e dagli insediamenti schedati ai sensi della L.R. 11/87;
  - c. le aree di trasformazione urbanistica, distinte tra "Aree oggetto di perequazione" e "Aree di riqualificazione urbanistica", P.I.R.U.E.A – L.R. 23/99
  - d. le aree destinate a servizi di interesse generale Z.T.O. "F" e aree private sportive di uso pubblico.

#### **ART. 57 NORME GENERALI PER L'EDILIZIA ESISTENTE**

1. Salvo diverse prescrizioni stabilite per gli edifici esistenti, sono sempre consentiti, in tutte le zone ed aree, anche in assenza di P.U.A. richiesto dal P.I.:
  - a. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - b. gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani.
2. In tutte le aree e zone, ad esclusione delle Z.T.O. "A" ed "E", sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum" delle abitazioni singole e bifamiliari che non comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio preesistente.
3. Negli edifici per i quali sia prescritta la demolizione sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria.
4. Negli edifici all'interno dei quali si svolgono attività per le quali è prescritto il trasferimento, col permanere delle condizioni dell'incompatibilità con il contesto circostante, è consentita la sola manutenzione ordinaria.
5. Negli edifici all'interno dei quali si svolgono attività per le quali è prescritto il blocco, col permanere delle condizioni dell'incompatibilità con il contesto circostante, sono consentiti solo gli interventi di cui al precedente punto a).
6. E' sempre consentita l'utilizzazione residenziale di alloggi esistenti, nonché del volume edilizio sovrastante le abitazioni purché già dotato delle condizioni necessarie per l'abitabilità in merito all'altezza e alla illuminazione dei vani.
7. Gli interventi sono sempre soggetti alle prescrizioni del P.I. per la tutela degli edifici che compongono la struttura storica del sistema Insediativo, di cui al Capo II delle presenti norme tecniche.
8. Non sono consentite riduzioni della superficie per parcheggi ed autorimesse pertinenziali oltre i limiti minimi di cui all'art. 124.
9. Gli interventi di cui al comma 1 sono ammessi nel rispetto dei distacchi dalla strada, dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale.
10. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo per l'ampliamento di edifici residenziali è subordinato alla:
  - a. riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni;
  - b. completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione

- degli eventuali manufatti o depositi all'aperto in contrasto con il P.I.;
- c. integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - d. stipula di una convenzione di cui si stabiliscono in particolare: i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.
11. Per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, alberghieri, con attività in atto, che non producono emissioni inquinanti oltre i limiti di legge, delle quali il P.I. non prescrive il blocco o il trasferimento, insediati in zone e/o aree con diversa destinazione d'uso, oppure in deroga ai limiti stabiliti dalle zone con destinazione d'uso compatibile, sono sempre ammessi gli interventi di adeguamento tecnologico.
  12. Per gli "Interventi puntuali soggetti a schedatura" si applicano le disposizioni previste dalla specifica scheda.
  13. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le destinazioni d'uso previste dal P.I.
  14. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pertinenziali, pubblici e/o di uso pubblico prescritte dal P.I. e dalla legislazione vigente.
  15. Negli interventi edilizi di nuova edificazione per i quali il rilascio del titolo abilitativo sia avvenuto prima dell'approvazione del P.I., è fatto obbligo di prevedere e mantenere una fascia della profondità di ml.10,00 dalle strade riservata a parcheggio di proprietà privata, ma ad uso pubblico, a carico dei lotti liberi prospicienti, ognuno per il proprio fronte.
  16. Gli interventi sugli edifici regolarmente condonati possono prevedere la completa demolizione e la ricostruzione anche con ricomposizione planivolumetrica, anche con sedime diverso, sempre nel rispetto delle norme sulle distanze dai confini e dagli edifici e nel rispetto delle norme di zona.

#### **ART. 58 DESTINAZIONI D'USO**

1. L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni, delle precisazioni contenute negli articoli specifici delle zone e nel Repertorio Normativo.
2. Nelle Z.T.O "A", "B" e "C" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - residenza;
  - attività complementari e compatibili con la residenza, nella misura massima indicata dal Repertorio Normativo, quali:
    - esercizi di vicinato e medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati;
    - negozi;
    - studi professionali
    - agenzie commerciali;
    - esercizi pubblici per la ristorazione;
    - banche;
    - artigianato di servizio;
  - attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.
  - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali,
  - tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale;
  - le strutture ricettive di cui all'articolo 23 della L.R. 11/2013. Per la Zona A-Centri Storici, Corti Rurali e i Beni Culturali ed Ambientali, l'intervento deve avvenire nel rispetto dell'impianto strutturale e formale originario a seconda del grado di protezione e tipo di intervento individuato per ciascun edificio.
3. Sono esclusi dalle Z.T.O "A", "B" e "C":
  - attività industriali e artigianali
  - stalle, scuderie, allevamento animali, ecc.
  - magazzini e depositi anche all'aperto

- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ad essere in contrasto con il carattere residenziale delle zone
  - nel Centro Storico, come individuato nella Tav. LR 50/2012 è sempre esclusa la localizzazione di medie strutture con superficie di vendita maggiore di 1.500 mq e di grandi strutture di vendita.
4. Nelle Z.T.O. "D" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a. nelle Z.T.O. "D1"
    - artigianale,
    - industriale,
    - attività complementari e compatibili
  - b. nelle Z.T.O. "D2"
    - artigianale,
    - industriale,
    - direzionale,
    - commerciale ivi compresi gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita, singole o aggregate in forma di medio centro commerciale, le grandi strutture di vendita singole o aggregate in forma di grande centro commerciale e/o di parco commerciale. La localizzazione delle medie strutture con superficie di vendita maggiore di 1500 mq e delle grandi strutture di vendita è ammessa solo negli ambiti indicati negli elaborati grafici di piano.
    - attività complementari e compatibili,
  - c. nelle Z.T.O. "D3"
    - infrastrutture di servizio e di supporto alla mobilità, quali stazioni di servizio, autofficine, spazi espositivi, strutture turistico-ricettive previste dalla L.R. 11/2013 e di ristorazione
5. Nelle Z.T.O. "D" sono ammesse, in quanto attività complementari e compatibili:
- uffici di pertinenza,
  - spacci per la vendita dei prodotti dell'attività la cui superficie non potrà superare il 30% dell'intera superficie coperta, con un massimo di mq 300,
  - impianti tecnologici,
  - locali per l'assistenza e il ristoro degli addetti.
6. Nelle Z.T.O. "D" sono escluse:
- le residenze, con l'eccezione di quelle adibite ad alloggio di servizio, in misura non superiore ad 1 residenza per unità produttiva e con volume massimo complessivo pari a 500 mc. per unità produttiva;
  - e attività che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia o pregiudizio alle zone residenziali vicine.

## **ART. 59 DISTANZE**

1. In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, sulla base dei criteri di misurazione fissati dal Regolamento Edilizio Comunale, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dai P.U.A..
2. La distanza tra pareti, anche se entrambe non finestate, di edifici antistanti non deve essere inferiore a m. 10 e comunque per le Z.T.O. di tipo "C", non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.
3. Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
  - a. m. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
  - b. m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
  - c. m. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.
4. Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

5. La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10.
6. La distanza dai confini di proprietà e dalle altre aree pubbliche esistenti e previste dagli strumenti urbanistici, salvo quanto disposto per le distanze degli edifici dalle strade, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5; il Dirigente dell'Ufficio Tecnico può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico nei luoghi centrali.
7. Quando sul lotto limitrofo esista una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.
8. La distanza dai confini di proprietà può tuttavia essere ridotta qualora vi sia l'impegno registrato e trascritto, dei proprietari dei lotti confinanti a rispettare in ogni caso una corrispondente maggior distanza dai confini del lotto di loro proprietà, così da assicurare tra i fabbricati a confine una distanza complessiva pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m. 10.
9. Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.
10. Nelle Zone "A" Centri Storici e Corti Rurali e Beni Culturali e Ambientali è ammesso per gli edifici che si fronteggiano, l'innalzamento nel rispetto delle distanze esistenti fino ad una altezza di m. 10,0 utilizzando l'eventuale sottotetto esistente e comunque rispettando il numero massimo di tre piani abitabili compreso il sottotetto.

## CAPO II - La struttura storica

### ART. 60 STRUTTURA STORICA – Z.T.O. “A”

1. Intessa parti di territorio caratterizzate dalla presenza di un organismo urbano – storico complessivo, costituito da edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, aree verdi e strade.
2. Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare tali elementi e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia del centro storico, in coerenza con il processo di formazione urbana.
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 ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.
5. Tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente titolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. *Tutte le aree di Centro Storico e dei Nuclei Storici sono dichiarate degradate ai sensi dell'articolo 27 della L.457, e si può intervenire con un piano Unrbanistico Attuativo di iniziativa privata, Piano di Recupero o pubblica; Piano Particolareggiato.*

### ART. 61 NORME GENERALI

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 nonché un adeguato numero di sezioni.
3. Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.
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 Responsabile.
7. I comparti e le unità di minimo intervento sono definiti nelle tavole di progetto.
8. Non sono rilasciabili concessioni od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrato.
9. Gli interventi, una volta approvato dal Consiglio Comunale lo strumento urbanistico che li prevede, sono soggetti a rilascio di titolo abilitativo.
10. *Il Consiglio Comunale, sentito il Responsabile dell'Area Tecnica, con apposita delibera ha facoltà di variare il grado la protezione degli edifici senza fare variante al P.I., previa presentazione da parte del richiedente di documentata relazione di analisi storico architettonica che dimostri l'effettiva importanza dell'edificio.*

## **ART. 62 DESTINAZIONE D'USO**

1. Nella schedatura per i Centri Storici sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:
  - a. destinazione d'uso pubblico, per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:
    - a.1. viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servitù pubblica;
    - a.2. verde pubblico;
    - a.3. attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport;
  - b. destinazione d'uso privata:
    - b.1. verde privato;
    - b.2. superfici scoperte, pavimentate;
    - b.3. residenza e attività direzionali ed economiche connesse quali uffici, *esercizi di vicinato*, attività ricreative e ricettive, piccoli laboratori artigianali che a giudizio del Funzionario incaricato 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. 63 DESTINAZIONE D'USO PUBBLICO**

1. Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 60, punto 1 della lettera a), ove non siano già di proprietà degli enti preposti per Legge alla loro utilizzazione secondo le destinazioni definite dal P.I. 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 7, 9, 10, 11 e 12 con le destinazioni d'uso di cui al precedente articolo, 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. 64 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:
  - a. Edifici con grado di protezione 1 e 2:
    - a.1. sono ammesse funzioni pubbliche, residenza e attività del terziario superiore (uffici) e turistico ricettive qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico, artistico degli edifici;
  - b. Edifici con grado di protezione da 3 a 6:
    - b.1. è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale;
    - b.2. è ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, l'uso: dei piani terreni ad attività commerciali, a magazzini, ad artigianato di servizio non molesto; dei primi piani ad artigianato di servizio a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o graveolento. Compatibilmente a ciò sono comunque ammessi ampliamenti anche a sviluppo verticale di insediamenti con destinazione non residenziale e limitatamente ai seguenti casi:
      - b.2.1. necessità derivanti da adeguamenti di *esercizi di vicinato* al piano terra, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi;
      - b.2.2. ampliamenti di attività artigianali e similari con i limiti del precedente punto.
  - c. Edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11 e 12:
    - c.1. sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di

protezione superiore purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla concessione edilizia.

d. del D.G.R. 22 dicembre 1989 n°7949;

e. attività specialistica: questa destinazione d'uso comprende:

- circoli ricreativi;
- chiese e oratori;

f. attività agroalimentare: questa destinazione d'uso comprende:

- spazi commerciali per la rivendita dei prodotti agricoli le cui dimensioni dovranno essere contenute nei limiti stabiliti dall'art.3 comma 1 lettera d) della L.R. n. 50/2012, per gli esercizi di vicinato;
- attività di agriturismo;
- attività espositive e promozionali dei prodotti dell'agricoltura;
- attività di elaborazione e conservazione dei prodotti agricoli.

2. Sono comunque escluse le destinazioni che, a giudizio motivato del Comune, possano comportare molestie e siano in contrasto con il carattere dell'ambiente.
3. Il cambio di destinazione d'uso da attuale ad ammissibile è sempre possibile per le attività legate alla conduzione del fondo secondo quanto riportato nella specifica scheda.
4. Per nuove residenze o altre attività slegate dalla conduzione del fondo, è necessario che l'edificio preesistente non sia più funzionale alla sua conduzione. In questo caso il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione asseverata, a firma di un tecnico agrario iscritto all'ordine professionale di appartenenza, che documenti e dimostri la cessata funzionalità dell'edificio ai fini della conduzione dell'azienda agricola.
5. Le nuove destinazioni, compresa la residenziale, non potranno modificare, ed invadere con depositi, semilavorati, attrezzature complementari, etc, all'aperto le rispettive aree di pertinenza; queste dovranno essere sistemate e mantenute in modo congruo e decoroso, e la variazione di destinazione d'uso sarà concessa solo congiuntamente al convenzionamento dell'avente titolo con il Comune, per la realizzazione, contemporanea all'esecuzione dell'intervento edilizio, di tutte le opere di urbanizzazione e dei servizi tecnologici mancanti, ritenuti indispensabili dallo stesso Comune.
6. *E' sempre ammesso per tutti i manufatti il cambio di destinazione d'uso fra quelle ammesse dal presente articolo, indipendentemente dalle destinazioni riportate sulla schedatura. Il rilascio della agibilità è comunque condizionato al rispetto delle norme relative alle altezze ed alle superfici dei vani previste dal Regolamento Comunale.*
7. *I cambi di destinazione degli immobili esistenti, così come per i nuovi volumi comportano la previsione delle aree a standard primarie e secondarie di legge, ovvero la loro possibile monetizzazione, secondo la determinazione dell'Amministrazione.*
8. *Per ogni unità immobiliare esistente e di progetto dovranno essere garantiti i relativi posti auto previsti dalla L.122/89, le cui superfici non sono monetizzabili.*

## **ART. 65 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. Nella disciplina degli interventi valgono le seguenti definizioni di rinnovo, ripristino e sostituzione.
2. Per rinnovo s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso).
3. Per ripristino s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente.
4. Per 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 ed ambientale.

## **ART. 66 GRADI DI PROTEZIONE**

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

- Grado 1            Restauro filologico
- Grado 2            Risanamento conservativo
- Grado 3            Restauro propositivo
- Grado 4            Ristrutturazione parziale tipo "A"
- Grado 5            Ristrutturazione parziale tipo "B"
- Grado 6            Ristrutturazione globale
- Grado 7            Demolizione e ricostruzione
- Grado 8            Demolizione senza ricostruzione
- Grado 9            Ristrutturazione urbanistica
- Grado 10          Adeguamento ambientale tipo "A"
- Grado 11          Adeguamento ambientale "B"
- Grado 12          Ricomposizione planivolumetrica

#### **ART. 67    GRADO 1 - RESTAURO FILOLOGICO**

1. Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.
2. L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino 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 aerati artificialmente, sia servizi di 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, sempre che 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 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme; 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 i locali accessori.
6. L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte ed altre opere di difesa dell'aggregato nonché tutti gli altri reperti 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 per I Beni Ambientali ed Architettonici.

#### **ART. 68    GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di particolare valore storico-ambientale e culturale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno, operando con i metodi 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 modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
  - c. conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d. conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e. conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
  - f. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g. possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
  - h. possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario;
  - i. possibilità di inserire scale secondarie 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;
  - j. 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;
  - k. conservazione e ripristino, ove possibile, degli infissi coevi dell'edificio. L'eventuale sostituzione può utilizzare nuovo materiale nel rispetto delle tipologie originarie, riproponendo forme, trattamenti e colori analoghi;
  - l. 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 lavabile, plastiche e simili;
  - m. per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili pari a m.2.40 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere fino a m.2.20 esclusivamente per i locali accessori;
- obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

## **ART. 69 GRADO 3 – RESTAURO PROPOSITIVO**

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 rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
2. Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado 2 definite ai punti a, b, d, f, h, i, j, k, l, m, n, dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado precedente:
  - c. i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
  - e. i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrate in

modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;

g. la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità.

3. E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

q. i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.

4. Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno; la cornice di gronda; la zoccolatura; i marcapiani; le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.

5. E' possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

#### **ART. 70 GRADO 4 – RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO “A”**

1. Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.

2. L'intervento 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 delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);

b. solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 30 cm. 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, ove possibile, degli infissi coevi dell'edificio. L'eventuale sostituzione può utilizzare nuovi materiale nel rispetto delle tipologie originarie, riproponendo forme, trattamenti e colori analoghi;
- k. conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- l. possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml. 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 "m" 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. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

#### **ART. 71 GRADO 5 – RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO “B”**

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. Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado di protezione 4 definite ai punti b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, dovranno invece rispettare a quelle definite nel corrispondente punto del grado precedente:
  - 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.).
3. E' inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:
  - p. è possibile creare dei soppalchi con strutture in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;
  - q. le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.

#### **ART. 72 GRADO 6 – 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; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico; 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 sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.
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:

- a. muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- b. manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni 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 il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ecc.;
- c. dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado superiore; dovrà essere rispettata la normativa di cui al paragrafo C/5/d del D.M.LL.PP. 3/3/1975;
- d. 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 trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio di colore grigio, grigio metallizzato e bronzo; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a ml. 3,00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 40 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle;
- e. opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di oggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;
- f. pianerottoli, gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
- g. stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm 5. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- h. davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm. 5). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- i. comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente G.P. è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "I" del grado di protezione 4.

### **ART. 73 GRADO 7 – 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) testimoniano un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.
2. Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini con grado superiore.
3. Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti di ingombro definiti nelle tavole di piano e nelle schede di analisi oltre alle prescrizioni del grado di protezione 6.
4. Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni, *superiori al 10% della sagoma ammessa*, rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione

di una variante al P.I. o 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..

#### **ART. 74 GRADO 8 – 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 volumetriche è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.
2. Per gli edifici classificati con il grado 8 non è ammesso alcun tipo di intervento essendo gli stessi destinati alla demolizione
3. La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel Piano, e condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa gli interventi nelle unità che le includono. Pertanto, prima del rilascio della concessione edilizia, il richiedente dovrà attestare, a mezzo di atto sostitutivo dell'atto notorio, la proprietà o meno delle strutture di cui sopra all'interno dell'isolato urbano o della corte rurale in cui è ubicata l'unità oggetto della richiesta di concessione.

#### **ART. 75 GRADO 9 – 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 verranno, in ogni singolo caso, individuate nel Piano al fine di una razionale riorganizzazione urbanistica.
4. In ogni caso i volumi di tali edifici saranno computati nel volume globale edificabile all'interno della zona di degrado.
5. Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni, *superiori al 10% della sagoma ammessa*, rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.I. o 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..

#### **ART. 76 GRADO 10 – ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO “A”**

1. Riguarda l'intervento su edifici che, pur privi di caratteristiche storico-ambientali, sono inseriti nel tessuto urbano in modo tale che un'eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa dell'area in cui sono inseriti.
2. L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.

#### **ART. 77 GRADO 11 – ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO “B”**

1. Riguarda l'intervento su edifici di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e per i quali, considerato che non contrastano notevolmente con le caratteristiche insediative, si propone il mantenimento ammettendovi qualsiasi tipo di intervento sino alla demolizione e ricostruzione con gli indici stereometrici previsti dal Piano sulla stessa area di sedime.

2. Con tali interventi gli edifici siti lungo le cortine prospettanti sulle strade principali dovranno rispettare le prescrizioni di cui al grado di protezione 6; mentre quelli isolati o prospettanti su cortili interni o vicoli e tutti i manufatti di servizio alla residenza (magazzini, garage, ecc.) potranno liberamente esprimersi.
3. L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.
4. Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni, *superiori al 10% della sagoma ammessa*, rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.I. o 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..

#### **ART. 78 GRADO 12 – RICOMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA**

1. Riguarda gli edifici per i quali, data la loro conformazione architettonica, si consiglia la ricomposizione planivolumetrica con la possibilità di usufruire del volume attuale.
2. La ricomposizione è obbligatoria in caso di demolizione e ricostruzione e dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a. edifici adiacenti ad altre strutture:
    - a.1. la ricomposizione planimetrica potrà avvenire solo ed esclusivamente all'interno dell'area di sedime fermo restando l'allineamento sul fronte principale;
    - a.2. 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:
    - b.1. 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 di sedime;
    - b.2. 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. le destinazioni d'uso di tali strutture potranno essere diverse da quelle indicate nelle schede ma dovranno comunque essere comprese fra tutte quelle ammesse e previste nelle tavole di Piano;
  - d. non sono ammessi aumenti di volume rispetto l'entità attuale se non esplicitamente previsti dalle tavole e dalle schede di progetto.

Sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, dell'art.31 della L.R. 5 Agosto 1978 n°457.

Le prescrizioni relative alle aree scoperte (vedi tav. di Piano) del lotto di pertinenza sono da ritenere puramente indicative e non vincolante, 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°6.

#### **ART. 79 NUOVI EDIFICI**

1. Per i nuovi edifici previsti ed ammessi ad intervento diretto, 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. Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta tra l'involucro minimo e massimo individuato dai parametri prefissati.
2. Per i nuovi manufatti previsti e destinati ad autorimesse o magazzini l'altezza massima viene fissata in ml. 2,50.

3. Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante intervento edilizio diretto. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.I o 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 .
4. La realizzazione delle volumetrie puntualmente indicate dalle tavole dei C.S. di San Pietro e San Briccio dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e successivi parametri:  
La sagoma limite indicata nelle planimetrie individua l'area entro cui dovrà essere ricompreso il sedime di ciascun edificio, che potrà subire una variazione non superiore al 10%, nel rispetto di ogni altro parametro esplicitamente prescritto. La composizione architettonica dovrà ricondursi ai ritmi geometrici degli edifici storici (e depurati da elementi estranei all'organismo originario) presenti nei centri storici, in particolare:
  - La forometria dovrà prevedere per le finestre aperture rettangolari, con lato maggiore verticale e con rapporto tra altezza e larghezza prossimo a 1,5;
  - Le porte esterne avranno il lato orizzontale superiore allineato con il lato orizzontale superiore delle finestre;
  - Non sono ammessi elementi estranei al tipo edilizio tipico del luogo, quali poggiali e terrazze, grandi aperture, mansarde abbaini.
  - Si dovranno adottare murature in laterizio, solai in legno, coperture a due falde in coppi con pendenza massima del 35%;
  - I serramenti esterni dovranno essere in legno, eventualmente protetti da scuretti pure in legno;
  - Esternamente dovrà essere utilizzato l'intonaco con colore incorporato, oppure intonaco civile, con colori a base di calce, tinte pastello. Non sono ammessi gli intonaci plastici, né i rivestimenti, anche parziali, in mattoni, in pietra, in piastrelle di gres o altri materiali, in legno.
  - San Briccio
    - Edificio n.1: tipologia: edificio isolato  
destinazione d'uso: residenziale  
altezza max ml 6,50  
sup. coperta max 140 e volume max mc.700
    - Edificio n.2: tipologia: aggregazione seriale di elementi di schiera (minimo 4)  
destinazione d'uso: residenziale  
altezza max ml:6,50  
sup. coperta max: 500 e volume max: mc.2.600
    - Edificio n.3: tipologia: edificio isolato  
destinazione d'uso: residenziale  
altezza max: ml. 6,50  
sup. coperta max: mq. 200 volume max: mc. 500
    - Edificio n.4: tipologia: ampliamento*  
*destinazione d'uso: accessorio alla residenza*  
*sup. coperta max: mq. 10,0 volume*
  - San Pietro
    - Edificio n.1: tipologia: edificio in linea  
destinazione d'uso: residenziale e turistico  
ricettiva altezza max: ml. 6,50  
sup. coperta max: mq. 500 volume max: mc.2.775

## **ART. 80 VINCOLI DI FACCIATA**

1. Le schede di analisi e 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. Per quanto non evidenziato nelle schede di analisi e di progetto il vincolo da attribuire ai fori ed agli elementi di facciata, anche per gradi di protezione diversi, sarà determinato sulla

base di precise indagini tipologiche formali svolte da parte del richiedente ed atte a dimostrare la validità dell'intervento proposto.

3. Il Funzionario incaricato, decide, con le procedure d'obbligo, in merito alle richieste presentate.

#### **ART. 81 INTERVENTI COORDINATI**

1. Per gli edifici nei quali è ammessa o prescritta la modifica di facciata (spostamento e/o adeguamento di fori) si dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti anche i prospetti d'insieme dei fabbricati, limitrofi dai quali risulti la compatibilità dell'intervento proposto.
2. Salvo quanto diversamente previsto dalle tavole di progetto l'unità di minimo intervento corrisponde all'unità edilizia principale intendendo in essa comprese tutte le unità secondarie di proprietà. Quando si interviene nell'unità edilizia principale è d'obbligo intervenire nelle altre unità di pertinenza e della stessa proprietà, secondo il grado di protezione previsto per i vari edifici. Nel caso di intervento in qualsiasi edificio in proprietà è d'obbligo demolire eventuali fabbricati di proprietà con grado di protezione 8.

#### **ART. 82 AREE INEDIFICABILI**

1. Riguarda gli spazi già oggi ineditati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.
2. La previsione per la sistemazione di tali aree conformemente alla destinazione di piano è:
  - a. a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
  - b. pavimentate in acciottolato e/o lastre di pietra e/o altri materiali litoidi locali. Sono anche ammessi, ove non contrastino con le particolari caratteristiche ambientali, elementi autobloccanti in cls..
3. Per esigenze inderogabili di igiene e di sicurezza, o anche in sostituzione di strutture da demolire, possono essere ammesse costruzioni completamente interrato destinate ad autorimesse, cantine o altri locali a servizio dell'abitazione purché coperte da decorosa pavimentazione o da manto erboso e purché gli accessi non deturpino l'ambiente né rechino pregiudizio alla pubblica circolazione pedonale o veicolare.

Gli interventi di cui al presente comma sono esclusi in presenza di pavimentazioni di valore storico o ambientale (aie, viottoli, ecc.) o qualora la loro esecuzione comporti la rimozione definitiva di elementi di arredo meritevoli di conservazione.

Nel merito il giudizio è rimesso, caso per caso, al Responsabile Area Tecnica del Comune, sentito il parere della Commissione per il paesaggio.
4. Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.

#### **ART. 83 UTILIZZO DEI SOTTOTETTI**

1. Per l'utilizzazione dei sottotetti ai fini accessori e/o residenziali si rinvia all'applicazione della L.R. 6 aprile 1999, n. 12 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini residenziali".
2. Sono consentiti invece lucernari con dimensioni max di 0.80 x 1.00 e tali aperture di aerazione devono avere, nel loro complesso, superficie non inferiore a 1/8 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.
3. Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

#### **ART. 84 PARCHEGGI E AUTORIMESSE**

1. Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 6, 9, 10, 11 e 12 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. 765/1967 e con le caratteristiche previste dal D.M.I 1/2/1986 salvo comprovati impedimenti tecnici.

#### **ART. 85 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;
  - blocchetti di porfido o basalto;
  - acciottolato con pietre di fiume;
  - elementi autobloccanti in cls.;
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, 4, 5 sia pubblici che privati.

#### **ART. 86 INSEGNE PUBBLICITARIE, CARTELLONISTICA STRADALE E ANTENNE RADIOTELEVISIVE**

1. L'installazione di cartelli e altri mezzi pubblicitari è ammessa nei limiti previsti dal D.Lgs. n° 285/1992 (Codice della Strada) e D.P.R. n° 495/1992 (Regolamento d'esecuzione e di attuazione) e loro successive integrazioni e modificazioni. Lungo le strade nell'ambito delle zone "A" e lungo le strade nell'ambito dei beni culturali tipici della zona rurale è vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari. In tali zone sono ammesse solo le seguenti installazioni purché attengano all'attività svolta in loco e comunque non superino l'unità:
  - le insegne poste nei sopraluce degli ingressi e delle vetrine, non sporgenti dal filo di facciata;
  - le scritte realizzate su pareti preesistenti e quelle serigrafate sulle vetrine o tende parasole;
  - le insegne la cui esposizione sia resa obbligatoria da leggi o regolamenti;
  - le insegne o altri mezzi pubblicitari posti negli androni e nelle gallerie;
  - le targhe professionali di modeste dimensioni (cm. 20 x 20);
  - la pubblicità cosiddetta "temporanea", esposta cioè per brevi periodi in concomitanza ad eventuali manifestazioni.

Nelle zone medesime dovrà in ogni caso essere evitata l'installazione di scritte di grosse dimensioni e fuoriuscenti dalla sagoma dell'edificio o che risultino eccessivamente appariscenti e di colore che possa indurre in confusione con la segnaletica stradale o realizzate con materiali plastici .

2. L'autorizzazione per l'installazione di cartelli o altri mezzi pubblicitari sarà rilasciata dall'Organo competente, previa acquisizione, nel caso di zona sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs.42/2004 dell'autorizzazione ministeriale.
3. Le insegne, le iscrizioni, le targhe e ogni altro mezzo pubblicitario devono essere fissati ai locali cui si riferiscono; se questi sono ubicati su piani superiori, primo compreso, le suddette forme pubblicitarie devono essere installate sul portone d'ingresso o accanto ad esso e solo sotto forma di targa.
4. Le insegne possono essere realizzate con i seguenti materiali:
  - legno: i pannelli di fondo non devono essere ottenuti tramite assemblaggio (doghe, listoni, ecc.) e non possono sovrapporsi a elementi architettonici preesistenti in legno;
  - ottone;
  - rame;
  - bronzo;
  - ferro;
  - acciaio, purché non lucido;
  - vetro, in lastra formante caratteri monocromatici;
  - materiali plastici, esclusivamente in lastra piana, come sostituto del vetro, color bianco o opaco o trasparenti;
  - pietra;
  - pittura, purché non fosforescente;
  - altri materiali tradizionali.
5. Sono esclusi:
  - materiali plastici (salvo quanto sopra), alluminio anodizzato;
  - non possono essere installate nelle testate dei portici o sottoportici, non possono agggettare direttamente su spazi pubblici e non devono recare ostacolo alla viabilità.
6. Limiti di posizione:
  - la posizione dell'insegna è data dalla sua proiezione ortogonale sul piano di ancoraggio;
  - la posizione scelta per le insegne, le iscrizioni e tutte le forme pubblicitarie visive non deve superare i limiti sotto riportati e deve scostarsi da questi di una misura che ne permetta la percezione e comunque non inferiore a cm 3.
7. Limiti superiori:
  - eventuale listolina in pietra o altro materiale;
  - bordo inferiore del primo corso di finestre;
  - eventuale marcapiano;
  - eventuali barbacani.
8. Limiti inferiori:
  - bordo superiore del foro vetrina più prossimo e più alto.
9. Limiti laterali:
  - qualunque elemento architettonico caratterizzante le vetrine.
10. L'altezza minima da terra di qualsiasi elemento dell'insegna è di cm. 220.
11. Le insegne devono scostarsi dagli angoli degli edifici.
12. Lo spessore massimo delle insegne, escluse le parti decorative secondarie, è di cm. 10 per quelle luminose e di cm. 5 per quelle non luminose.
13. Non è ammessa la luminosità diretta delle insegne, cioè quella prodotta sull'insegna da una sorgente luminosa esterna.
14. Sono invece ammesse le insegne a luminosità indiretta (sorgente luminosa interna), riflessa (sorgente interna rivolta verso l'edificio) e propria (tubi al neon, lampade formanti un'insegna) alle seguenti condizioni:
  - non devono recare disturbo, per posizione, colori e intensità luminosa, alla viabilità;
  - la fonte luminosa non può essere intermittente, scorrevole o simile;
  - le insegne al neon non possono essere intermittenti, scorrevoli o simili;
  - le insegne al neon non possono contenere elementi esterni al tubo che può avere un diametro massimo di mm. 15.
15. Gli alberghi e le pensioni, i cinema, i teatri, le banche, altre attività terziarie, gli edifici pubblici, i musei e simili, possono installare, in deroga al limite superiore prescritto, le insegne del tipo A1 sul paramento di facciata, qualora occupino un intero immobile architettonicamente definito, senza oltrepassare la linea di gronda. Sarà di norma preferibile utilizzare per quanto possibile per gli alberghi, caratteri con simboli assoluti

(singole lettere formanti una parola) con luce riflessa ed evitare, sempre di norma, caratteri con pannelli di fondo e luce interna.

16. Cartelli pubblicitari: per cartelli pubblicitari si intendono i pannelli, le tabelle o altri impianti a carattere permanente esposti lungo i percorsi stradali e riportanti messaggi pubblicitari. L'installazione di detti cartelli non è ammessa all'interno del perimetro del Centro Storico.
17. Per l'installazione di antenne e antenne paraboliche prospicienti o comunque visibili da spazi pubblici quali strade, piazze e marciapiedi è soggetta ad autorizzazione; è comunque vietata l'installazione in facciata.
18. La presente norma potrà essere variata o revocata a seguito dell'approvazione di un regolamento specifico che individui tipologie esiti delle insegne.

## **ART. 87    STRUTTURA STORICA – BENI CULTURALI E AMBIENTALI**

1. Il P.I. censisce mediante le schede le corti, le altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine e i fabbricati o manufatti aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale, nonché i manufatti privi di tali caratteristiche, ma rilevanti per ubicazione, al fine della tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali attigui, con i quali interagiscono visivamente e nell'assetto insediativo e microambientale.
2. Sono schedate le seguenti corti rurali aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale ai sensi dell'art.10 della L.R. 24/1985, (delibera del D.G.V. n. 3662 del 17 novembre 2000 e D.G.V. n. 1278 del 02 maggio 2006):
  - 1 – TURANO DI SOPRA
  - 2 – TURANO DI SOTTO
  - 3 – VILLA BOCCOLI
  - 4 – VALDIMEZZO
  - 5 – BOSCHETTO
  - 6 – GIOIELLO
  - 7 – VILLA ALBERTI
  - 8 – PROGNI
  - 9 – VILLA BOTTURA
  - 10 – PELLIZZARI
  - 11 – BARCO DI SOPRA
  - 12 – BARCO
  - 13 – MUSOLA
  - 14 – CASALE
  - 15 – OSTERIA
  - 16 – PREARE
  - 17 – FONTANA
  - 18 – USOLA
  - 19 – VILLA SEREGO
  - 20 – SAN GIACOMO
  - 21 – SAN GIACOMO DI SOPRA
  - 22 – VAGHETTO
  - 23 – LEPJA
  - 24 – BUSOLO
  - 25 – MONTECURTO DI SOTTO E DI SOPRA
3. Nelle schede sono indicati i dati essenziali e sono fotografate e/o descritte le principali caratteristiche di ogni manufatto censito; esse sono da consultare in sede di redazione e di esame dei progetti di conservazione o trasformazione del manufatto stesso.
4. I manufatti sono sottoposti a differenti gradi di tutela, in relazione alle loro caratteristiche architettoniche e storiche; per i manufatti privi di rilevanti caratteristiche architettoniche e storiche i gradi di tutela disciplinano la loro possibile trasformazione.
5. I differenti gradi di tutela sono disciplinati dalle presenti norme e individuano:
  - a. le destinazioni d'uso attuali confermabili nei progetti di trasformazione;
  - b. le destinazioni d'uso ammissibili negli eventuali cambi di destinazione d'uso;
  - c. i gradi di protezione delle parti murarie ed affini.

## **ART. 88 NON CORRISPONDENZA DELLE SCHEDE ALLA SITUAZIONE REALE**

1. Nel caso che l'individuazione con scheda di una unità edilizia non corrisponda alla situazione reale, si può richiedere la rettifica dei confini e della consistenza, previa presentazione di completa documentazione (rilievi, fotografie, ricostruzione storica) e sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico.
2. Tale rettifica è deliberata dal Consiglio Comunale.

## **ART. 89 NORME GENERALI DI TUTELA**

1. Sui manufatti schedati sono sempre ammessi, secondo le definizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001,;
  - a. la manutenzione ordinaria,
  - b. la manutenzione straordinaria;
  - c. il restauro e risanamento conservativo.
2. Per tutti gli interventi ammessi si danno le seguenti prescrizioni:
  - a. sono vietati intonaci non a base di calce;
  - b. sono vietati rivestimenti plastici alle murature esterne;
  - c. sono ammessi solo serramenti in legno a coloritura naturale e sono vietati serramenti, compresi i doppi vetri, installati a filo esterno delle murature perimetrali;
  - d. sono vietati i portoncini in alluminio anodizzato;
  - e. sono vietate le coperture, anche a sbalzo, delle aperture (ingressi e finestre);
  - f. le eventuali cornici delle finestre devono avere uno spessore minimo di cm 15 e devono essere realizzate in pietra o intonaco a rilievo; i davanzali devono avere uno spessore di almeno cm 15;
  - g. sono vietate le tapparelle;
  - h. sono vietate le tende esterne che interrompano la lettura delle fonometrie e degli archi;
  - i. sono vietati nuovi poggiali;
  - j. le ringhiere dei poggiali esistenti o delle porte-finestre devono essere in ferro o in pietra, con disegno semplice e possibilmente tradizionale;
  - k. sono vietate le scale esterne;
  - l. le falde delle coperture devono avere una pendenza compresa tra il 25 e il 35%;
  - m. il manto di copertura deve essere realizzato in coppi di tipo tradizionale;
  - n. sono vietate le falde sfalsate;
  - o. le grondaie devono essere con profilo tondo;
  - p. i comignoli devono essere realizzati con disegno tradizionale locale;
  - q. gli sporti della copertura, ove ammessi, devono avere una profondità massima di cm 60 e devono essere realizzati in legno (travetti e assito) o con modanatura intonacata, in pietra o a mattoni a vista.
3. L'uso dei manufatti schedati dovrà essere conforme alle destinazioni d'uso attuali o ammissibili per ciascuno.
4. Nella disciplina degli interventi valgono le definizioni di rinnovo, ripristino e sostituzione date all'art. 65.

## **ART. 90 DESTINAZIONI D'USO ATTUALI**

1. Sono censite le destinazioni d'uso attuali che possono essere confermate negli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001,;
2. Le destinazioni d'uso attuali sono compatibili con gli interventi di cui ai gradi di protezione dell'art. 92 delle presenti norme tecniche.

## **ART. 91 DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI**

1. Negli edifici schedati sono ammissibili le destinazioni d'uso a ciascuno attribuite e che sono così definite:
  - a. residenza: questa destinazione d'uso comprende:
    - abitazioni;
    - uffici, studi professionali;
  - b. accessorio della residenza: questa destinazione d'uso comprende:
    - garage;
    - taverne di abitazioni e cantine;
    - deposito di attrezzi per la manutenzione dei giardini;
  - c. fienile/deposito e manutenzione attrezzi agricoli;
  - d. allevamento/stalla: questa destinazione d'uso comprende allevamenti e stalle nel rispetto del D.G.R. 22 dicembre 1989 n°7949;
  - e. attività specialistica: questa destinazione d'uso comprende:
    - circoli ricreativi;
    - chiese e oratori;
  - f. attività agroalimentare: questa destinazione d'uso comprende:
    - spazi commerciali per la rivendita dei prodotti agricoli le cui dimensioni dovranno essere contenute nei limiti stabiliti dall'art. 3 comma 1 lettera d) della L.R. n. 50/2012, per gli esercizi di vicinato;
    - attività di agriturismo;
    - attività espositive e promozionali dei prodotti dell'agricoltura;
    - attività pubbliche o di interesse pubblico pertinenti l'agricoltura;
    - attività di elaborazione e conservazione dei prodotti agricoli.
2. Sono comunque escluse le destinazioni che, a giudizio motivato del Comune, possano comportare molestie e siano in contrasto con il carattere dell'ambiente.
3. Il cambio di destinazione d'uso da attuale ad ammissibile è sempre possibile per le attività legate alla conduzione del fondo secondo quanto riportato nella specifica scheda.
4. Per nuove residenze o altre attività slegate dalla conduzione del fondo, è necessario che l'edificio preesistente non sia più funzionale alla sua conduzione. In questo caso il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione asseverata, a firma di un tecnico agrario iscritto all'ordine professionale di appartenenza, che documenti e dimostri la cessata funzionalità dell'edificio ai fini della conduzione dell'azienda agricola.
5. Le nuove destinazioni, compresa la residenziale, non potranno modificare, ed invadere con depositi, semilavorati, attrezzature complementari, etc, all'aperto le rispettive aree di pertinenza; queste dovranno essere sistemate e mantenute in modo congruo e decoroso, e la variazione di destinazione d'uso sarà concessa solo congiuntamente al convenzionamento dell'avente titolo con il Comune, per la realizzazione, contemporanea all'esecuzione dell'intervento edilizio, di tutte le opere di urbanizzazione e dei servizi tecnologici mancanti, ritenuti indispensabili dallo stesso Comune.

## **ART. 92 GRADI DI PROTEZIONE**

1. Gli interventi ammissibili su ogni manufatto censito con schede sono disciplinati da gradi di protezione che assumono nella sigla la lettera (C, D o E) corrispondente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente definiti dall'art. 31 della L. 457/1978. *Le indicazioni puntuali eventualmente contenute nelle schede degli edifici prevalgono sulla disciplina generale dei gradi di protezione.*
2. Premesso che ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 42/2004 per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali, l'art. 31 della L. 457/78 definisce gli interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi

costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3. Premesso che ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e sue successive modifiche (D.Lgs. n°301/2002) per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
4. Ai manufatti dichiarati beni culturali tipici della zona rurale ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 si applicano i seguenti gradi di protezione:
  - Grado c1 Restauro filologico
  - Grado c2 Restauro conservativo
  - Grado c3 Restauro propositivo di tipo "A"
  - Grado c4 Restauro propositivo di tipo "B"
5. Ai manufatti non aventi valore di beni culturali tipici della zona rurale, ma rientranti nell'ambito di aggregazioni edilizie rurali di antica origine e schedati si applicano i seguenti gradi di protezione:
  - Grado d1 Ristrutturazione totale
  - Grado d2 Ristrutturazione globale
  - Grado e1 Demolizione e trasposizione dei volumi
  - Grado e2 Demolizione senza ricostruzione
6. Per tutti i gradi di protezione d1 - d2 si precisa che la demolizione di parti di manufatto, o dell'intero manufatto, quando è ammesso, con successiva ricostruzione è da qualificare "ristrutturazione edilizia" e, pertanto, è possibile la ricostruzione, con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente e sugli allineamenti preesistenti, a prescindere dalla distanza da confini o da altri edifici.
7. Con la dizione "Particolari di rilievo da conservare":
  - a. sono stati individuati i manufatti che presentano elementi architettonici, scultorei o pittorici che appaiono di importanza storico-culturale;
  - b. in sede di progetto tali elementi dovranno essere tutti rilevati almeno in scala 1:10, o, se intere facciate, con dettagli in scala 1:10 e l'insieme in scala 1:50; tutti i particolari di rilievo da conservare, sia architettonici che scultorei o pittorici, dovranno essere fotografati a distanza ravvicinata ed analizzati; ne dovrà essere proposta la conservazione, con l'eccezione di quelli che l'analisi documentaria del progettista riterrà non importanti, incongrui o privi di importanza storico-culturale;
  - c. la valutazione sull'eventuale non conservazione di tali elementi è subordinata al parere favorevole vincolante della Commissione Edilizia Integrata.

### **ART. 93 GRADO C1 – RESTAURO FILOLOGICO**

1. Riguarda gli immobili vincolati in base all'art 2 del D.P.R. 490/99 da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.
2. L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originali 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 di epoca recente, che non rivestano interesse e contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
4. E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature in pannelli leggeri montati a secco, sempre che non determinino alcuna alterazione permanente degli ambienti di importanza storico-architettonica.

5. Per rispettare lo stato di fatto è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di adozione delle prime norme sulle corti rurali; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.
6. L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali muri di cinta, portali, selciati storici, aie e altri elementi tipici della zona rurale che sono stati censiti con le schede; per essi si prevede la conservazione integrale e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne evidenzino la contemporaneità secondo criteri filologici.
7. Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Verona.

#### **ART. 94 GRADO C2 – RESTAURO CONSERVATIVO**

1. Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di particolare valore storico-ambientale e culturale e su beni culturali tipici della zona rurale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno, operando con i metodi del restauro scientifico.
2. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a. conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, 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 modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie; è fatto divieto di modificare le altezze di colmo e di gronda, nonché le linee di pendenza delle falde;
  - c. conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d. conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - 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 eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione, purché non vengano suddivisi ed interrotti spazi architettonici significativi ed unitari;
  - g. possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti ai fini abitativi, così come previsto dalla L.R. n°12 del 6/4/1999: l'altezza utile media dovrà essere di ml. 2,40; l'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi i ml. 2,00, per la relativa superficie utile. Il rapporto aeroilluminante se in falda dovrà essere pari o superiore a 1/16;
  - h. 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;
  - i. 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;
  - 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 e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
  - k. 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;

- l. per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di adozione delle prime norme sulle corti rurali; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- m. obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

#### **ART. 95 GRADO C3 – RESTAURO PROPOSITIVO DI TIPO “A”**

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 rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
2. Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado c2 definite ai punti a, b, d, f, h, i, l, m, dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado precedente:
  - c. i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
  - e. i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno) degli edifici chiusi sui tre lati alla data di adozione della presente variante, possono essere chiusi solo mediante finestrature in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente apertura di lucernari sul tetto;
  - 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 l'area su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità.
3. È inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto.
  - n. i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.
4. Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno; la cornice di gronda; la zoccolatura; i marcapiani; le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
5. È possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

#### **ART. 96 GRADO C4 – RESTAURO PROPOSITIVO DI TIPO “B”**

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 finestre degli edifici chiusi da murature su tre lati.

- b. i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di cm. 30, 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; per quanto riguarda il piano terra è possibile la sua traslazione in basso di cm. 60 rispetto la quota di campagna, purché impostato su un vespaio aerato o su un solaio con sottostante e circostante camera d'aria;
- 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, così come previsto al punto g del grado di protezione c2;
- 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, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- l. possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml. 2,40;
- 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.

## **ART. 97 GRADO D1 – RISTRUTTURAZIONE TOTALE**

1. Riguarda edifici recenti o di antica origine ma dei quali non sono più leggibili le caratteristiche originarie; sono quindi consentiti interventi che portino fino al completo rinnovamento tramite demolizione dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti prescrizioni aggiuntive:
  - a. ripristino dell'involucro murario esterno e della copertura con le caratteristiche tipiche dell'architettura rurale;
  - b. riproposizione della forometria rispettando i moduli di partitura, le dimensioni ed i caratteri tradizionali;

- c. è inoltre fatto obbligo di conservare e/o ripristinare gli elementi costruttivi e compositivi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.
2. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:
- a. muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
  - b. manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché fibrocemento, ondulato, ecc.;
  - c. dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado superiore; dovrà essere rispettata la normativa del D.M.LL.PP. 5/7/1975;
  - d. 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 trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a ml. 3,00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i cm. 40.  
Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. È fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle;
  - e. opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di oggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;
  - f. pianerottoli, gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. È fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
  - g. stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm. 5. È fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
  - h. davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm. 5). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
  - i. comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali;
  - j. possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml. 2,40 e un'altezza di ml. 2,20 per i locali accessori;
3. Nelle unità edilizie contigue soggette al grado di protezione d1 e/o d2 è possibile ricomporre il volume complessivo trasponendo quote di volume da un manufatto all'altro, fermo restando che il volume totale dovrà rimanere inalterato.

## **ART. 98 GRADO D2 – RISTRUTTURAZIONE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN LOCO**

1. Riguarda la disciplina degli interventi possibili su manufatti incompatibili con il contesto ambientale e non integrati nel tessuto edilizio, ma dei quali sia recuperabile la volumetria urbanistica nel sedime dei manufatti stessi.

2. Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini con grado superiore.
3. Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti di ingombro definiti nelle tavole di piano e nelle schede di analisi oltre alle prescrizioni del grado di protezione d1.
4. Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle schede è subordinata all'approvazione di una variante al P.I. o 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.

#### **ART. 99 GRADO E1 – DEMOLIZIONE E TRASPOSIZIONE DEI VOLUMI**

1. Riguarda la disciplina degli interventi possibili su manufatti incompatibili con il contesto ambientale e collocati in posizione incongrua con gli attigui manufatti di importanza storico-architettonica-ambientale.
2. E' recuperabile la volumetria urbanistica fuori-terra esistente, trasposta in altro luogo attiguo ai manufatti del nucleo riconosciuti di importanza storico-architettonica-ambientale ed individuato nelle schede con apposito perimetro.
3. La nuova volumetria dovrà rispettare le distanze dai confini e dalle proprietà previste dal Codice Civile e dovrà inserirsi con continuità morfologica nel contesto del nucleo schedato.
4. Il progetto sarà corredato da una assonometria in scala 1:200 dell'edificio progettato e del nucleo e da una simulazione fotografico-ambientale con l'inserimento dell'edificio nel contesto del nucleo e naturale.
5. Il progetto dovrà prevedere l'adeguata sistemazione dell'area lasciata libera dall'edificio demolito.
6. Quando è ammesso il cambio d'uso in residenza, questa non può superare i 500 mc.

#### **ART. 100 GRADO E2 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

1. Riguarda gli edifici dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza dei manufatti è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.
2. La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa gli interventi nelle unità che le includono. Pertanto, prima del rilascio della concessione edilizia, il richiedente dovrà attestare, a mezzo di atto sostitutivo dell'atto notorio, la proprietà o meno delle strutture di cui sopra all'interno dell'isolato urbano o della corte rurale in cui è ubicata l'unità oggetto della richiesta di concessione.
3. Quando in un edificio attiguo ad edifici assoggettati al grado di protezione e2-Demolizione si realizzano interventi superiori alla manutenzione straordinaria dovrà essere prevista la demolizione del pertinente fabbricato individuato con il grado di protezione e2-Demolizione se appartenente alla stessa proprietà.

#### **ART. 101 DIVIETO DI INTERVENTO SU EDIFICI ABUSIVI**

1. Nessun intervento è autorizzabile o concedibile su edifici in tutto o in parte abusivi.

#### **ART. 102 NORME IGIENICO-SANITARIE**

1. Per gli interventi ammessi sui manufatti di cui alle schede è obbligatorio il rispetto delle seguenti peculiari norme igienico-sanitarie.

2. Per gli edifici abitabili esistenti alla data del 17.08.1942 l'altezza minima interna dei vani deve essere di ml. 2,40, per gli edifici soggetti a cambio di destinazione d'uso l'altezza minima interna è di ml. 2,70.
3. Nel caso di soffitti inclinati le altezze minime corrispondono alle altezze medie calcolate a partire dalla superficie del locale con altezza minima ml. 2,00.
4. L'altezza si calcola dal pavimento all'estradosso del solaio o di travi e travetti se il loro interasse è minore od uguale a cm. 80.
5. La zona cottura deve essere dotata di aspirazione forzata dell'aria e, se priva di finestre, deve avere il lato maggiore aperto su un locale soggiorno o pranzo con regolare superficie areoilluminante.
6. Per il calcolo delle superfici areoilluminanti nelle porte-finestre non si calcolano i cm. 70 inferiori per i locali con soffitto piano e i cm. 50 inferiori per i locali nei sottotetti.
7. Quando il pavimento del piano terra ha una quota compresa tra cm. + 20 e – 60 dal piano di campagna o dal marciapiede il pavimento deve posare su vespaio areato ed il locale deve essere isolato dal terreno da una intercapedine la cui larghezza sia maggiore od uguale all'altezza.
8. La dimensione minima dei locali deve essere di mq. 14 per le camere da letto doppie e per i soggiorni e di mq. 9 per le camere da letto singole.
9. Negli edifici abitabili esistenti con parametri inferiori ai minimi sopradescritti sono ammessi solo interventi migliorativi.

#### **ART. 103 INSEGNE PUBBLICITARIE, CARTELLONISTICA STRADALE E ANTENNE RADIOTELEVISIVE**

1. Si applica quanto previsto all'art. 86.

## CAPO III - La struttura insediativa residenziale

### ART. 104 Z.T.O. "B"

1. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art.58, comma 2.
2. Ai fini del riordino urbanistico ed edilizio è ammesso l'intervento di demolizione dei fabbricati esistenti ed il recupero del volume anche eccedente l'indice di zona, nel rispetto delle distanze dagli edifici, dalle strade e del D.M. 1444/68.

### ART. 105 Z.T.O. "C1"

1. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art.58, comma 2.
2. L'indice di edificabilità riportato nel Repertorio Normativo corrisponde all'indice complessivo (pari al 100%), calcolato come sommatoria dell'indice base (70% del complessivo) e quota parte massima (30% del complessivo) riservata agli interventi ad elevata sostenibilità ambientale di cui all'art.16.
3. Ai fini del riordino urbanistico ed edilizio è ammesso l'intervento di demolizione dei fabbricati esistenti ed il recupero del volume anche eccedente l'indice di zona, nel rispetto delle distanze dagli edifici, dalle strade e del D.M. 1444/68.

### ART. 106 Z.T.O. "C1.1"

1. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art.58 , comma 2.
2. L'indice di edificabilità, e analogamente il volume puntuale, riportato nel Repertorio Normativo corrisponde all'indice complessivo (pari al 100%), calcolato come sommatoria dell'indice base (70% del complessivo) e quota parte massima (30% del complessivo) riservata agli interventi ad elevata sostenibilità ambientale di cui all'art.16.
3. E' ammesso l'intervento di demolizione dei fabbricati esistenti ed il recupero del volume anche eccedente l'indice di zona, nel rispetto delle distanze dagli edifici, dalle strade e del D.M. 1444/68.
4. Il rilascio del Permesso di costruire, per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, è subordinato:
  - a. alla riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni;
  - b. alla completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali depositi all'aperto in contrasto con il P.I.;
  - c. alla sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
  - d. all'esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione di cui all'art. 120, ovvero all'impegno ad eseguirle preliminarmente alla costruzione, qualora dette opere fossero carenti. Dovranno in particolare essere garantite:
    - d.1. strade di accesso con larghezza non inferiore a m.6; eventuali minori dimensioni potranno essere ammesse con una larghezza comunque non inferiore a m.3,50 se provviste di idonei spazi scambiatori;
    - d.2. illuminazione pubblica;
    - d.3. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
    - d.4. rete dell'acquedotto;
    - d.5. sistema di smaltimento delle acque reflue
  - e. alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo in cui ci si assume l'impegno ad assolvere gli adempimenti previsti ai punti precedenti in via preliminare agli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, fissando in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli impegni assunti.

## **ART. 107 Z.T.O. "C2"**

1. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art.58 , comma 2.
2. L'indice di edificabilità riportato nel Repertorio Normativo corrisponde all'indice complessivo (pari al 100%), calcolato come sommatoria dell'indice base (70% del complessivo) e quota parte massima (30% del complessivo) riservata agli interventi ad elevata sostenibilità ambientale di cui all'art.16.
3. Gli interventi edilizi sono subordinati alla redazione di P.U.A. ed all'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie.
4. Eventuali volumi esistenti confermati dal P.U.A. rientrano nel volume massimo edificabile risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità alla reale superficie della zona.
5. Nella redazione del P.U.A.:
  - a. deve porsi particolare cura ai fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe;
  - b. dovrà essere inserito uno studio della viabilità, sia pedonale che veicolare, richieste dall'Amministrazione Comunale in coerenza con la disciplina del P.I.;
  - c. dovrà essere inserito lo studio del verde di cui all'art. 39, che dimostri il rispetto del rapporto di densità vegetazionale di cui al comma seguente.
6. L'urbanizzazione e l'ubicazione dei nuovi volumi devono garantire il mantenimento e la valorizzazione degli elementi vegetali di pregio nonché degli elementi architettonici caratterizzanti il paesaggio da documentare preliminarmente.
7. Il rapporto di densità vegetazionale minimo per ogni zona è stabilito nella misura di 1 albero di alto fusto ogni 100 mq di superficie fondiaria e 2 gruppi di essenze arbustacee ogni 100 mq di superficie fondiaria. Ove tale rapporto non sia già assicurato dalle preesistenze deve essere garantito attraverso la messa a dimora di nuovi alberi e essenze arbustacee. Le piante esistenti o messe a dimora hanno carattere definitivo.
8. La compensazione dei volumi di cui all'art. 15 non è ammessa.

## **ART. 108 Z.T.O. "C2" - P.E.E.P.**

1. Trattasi di zone destinate a P.E.E.P. per le quali valgono gli indici stereometrici di cui al Piano di Zona approvato di cui alle Leggi 167/62 e 865/71.
2. La disciplina degli interventi è quella stabilita dal Piano di Zona.

## **ART. 109 Z.T.O. "C2.1"**

1. L'indice di edificabilità riportato nel Repertorio Normativo corrisponde all'indice complessivo (pari al 100%), calcolato come sommatoria dell'indice base (70% del complessivo) e quota parte massima (30% del complessivo) riservata agli interventi ad elevata sostenibilità ambientale di cui all'art.16 .
2. In tali aree è prevista, ai sensi dell'art. 31 lettera e) della Legge 457/78, la sostituzione dell'attuale tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi che potrà interessare anche la ridefinizione della maglia stradale, il disegno dei lotti e la conseguente tipologia edilizia degli edifici. La ristrutturazione urbanistica è subordinata alla preventiva approvazione di P.U.A. con previsioni planovolumetriche e con reperimento in situ degli standard primari.
3. In assenza di P.U.A. sono ammessi esclusivamente interventi di consolidamento statico, di ordinaria manutenzione e modifiche interne che determinino migliori condizioni igienico- sanitarie.
4. Gli interventi di riconversione degli impianti produttivi dovranno prevedere idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del D.Lgs 22/97 e D.M. 471/99 e bonifica dei luoghi, qualora dalla caratterizzazione si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati.

## CAPO IV - La struttura degli insediamenti produttivi

### ART. 110 ZONA “D1”

1. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art.58, comma 4, lettera a).
2. L'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti.
3. Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre m. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.
4. L'intera area della Zona D1.2 è individuata dal PTCP come ambito produttivo di interesse provinciale consolidato. L'eventuale ampliamento degli ambiti dovrà rispettare la distanza minima dai Centri Storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili (strutture scolastiche, sanitarie e sportive) di m 250. Si applicano comunque le prescrizioni e le deroghe degli articoli n.57 e 58 delle N.T.O. di PTCP:

### ART. 111 ZONA “D2”

1. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art.58, comma 4, lettera b).
2. Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
3. I P.U.A. dovranno rispettare le seguenti direttive puntuali:
  - a. Viabilità - La viabilità non potrà avere larghezza inferiore a 10 ml (marciapiede escluso) e dovrà disobbligare l'area per impianti sportivi privati ad uso pubblico. Non è ammessa l'immissione diretta sulla Porcilana.
  - b. Facciate - I colori utilizzati dovranno essere scelti nella gamma delle terre naturali.
  - c. Scarichi - Eccetto quelli residenziali o assimilabili dovranno essere autorizzati dall'ente competente (Provincia sett. Ecologia).
  - d. Insegne e Cartellonistica - Sono ammesse solo insegne pubblicitarie posizionate lungo le facciate degli edifici e comunque di tipo scatolare a luce indiretta o riflessa.
  - e. Parcheggi - Le piazzole di sosta dei parcheggi dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo drenante. Tale tipo di pavimentazioni devono essere utilizzate in parte anche per la sistemazione degli spazi scoperti all'interno dei lotti, in modo da garantire che la superficie permeabile del suolo non sia inferiore al 25% della superficie territoriale.
4. All'interno dei perimetri indicati come “Area D2.1”, “Area D2.10” e “Area D2.12” valgono le prescrizioni ed indicazioni specifiche riportate nel Repertorio Normativo.
5. Le superfici da destinare a servizi in rapporto alle aree previste per gli insediamenti commerciali ammessi sono quelle indicate al successivo art.125.

### ART. 112 Z.T.O. “D3”

1. Sono ammesse, tra le destinazioni d'uso di cui all'art.58, comma 4, lettera c), salvo diversa specifica riportata nel Repertorio Normativo.
2. Gli standard previsti per legge devono essere reperiti all'interno della zona con cessione o vincolo di uso pubblico delle relative aree.
3. L'accesso a dette aree deve essere concordato con i gestori delle reti viarie limitrofe.

**ART. 113 INSEDIAMENTI SCHEDATI AI SENSI DELLA L.R. 11/87**

1. Per le attività produttive/commerciali schedate ai sensi della L.R. 11/87 valgono le indicazioni specifiche riportate nelle singole schede, ammettendo comunque, sulle strutture stesse gli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001.

**ART. 114 ATTIVITÀ SOGGETTE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE – D.LGS. 334/1999**

1. Le attività soggette a rischio di incidente rilevante devono svolgersi in modo da poter controllare e circoscrivere eventuali incidenti, minimizzarne gli effetti e limitarne i danni per l'uomo, per l'ambiente e per i beni, comunque in coerenza con le disposizioni di cui al D.Lgs. 334/1999.

## CAPO V – Le aree di trasformazione urbanistica

### ART. 115 AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE

1. L' "area oggetto di perequazione" costituisce ambito di attuazione del relativo accordo pubblico-privato di cui all'art. 8 delle presenti norme tecniche.
2. Il Comune utilizza le aree cedute, qualora non già attrezzate, a per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la rilocalizzazione di volumetrie o attività trasferite da altre zone o le assegna 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.
3. Nelle aree oggetto di perequazione il Comune promuove la formazione di sistemi ecologici ambientali mediante la sistemazione orientata delle aree private e l'utilizzazione delle aree cedute.
4. I proprietari dei suoli partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie costruibili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo.
5. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere nella trasformazione urbanistica mediante formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
6. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.

### ART. 116 "AMBITI R.U. - RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA"

1. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art.58, commi 2 e 4 lettera b), ad eccezione delle attività industriali e artigianali.
2. Sono comunque fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e le eventuali destinazioni ritenute a giudizio del comune compatibili con la zona.
3. L'indice di edificabilità ai fini residenziali riportato nel Repertorio Normativo corrisponde all'indice complessivo (pari al 100%), calcolato come sommatoria dell'indice base (70% del complessivo) e quota parte massima (30% del complessivo) riservata agli interventi ad elevata sostenibilità ambientale di cui all'art.16.
4. È possibile usufruire della stessa superficie fondiaria per l'applicazione dell'indice di edificabilità ai fini residenziali e per il rapporto di copertura previsto per le attività commerciali.
5. Nel dimensionamento del P.U.A.:
  - a. al volume risultante dall'applicazione dell'indice di zona può essere aggiunta la parte eccedente l'indice di zona, fino ad un aumento massimo del 50% dello stesso, dei volumi residenziali esistenti negli attuali lotti;
  - b. alla S.L.P. commerciale risultante dall'applicazione del rapporto di copertura sulla superficie territoriale può essere aggiunta la parte eccedente tale rapporto, fino ad un aumento massimo del 50% dello stesso, delle S.L.P. commerciali e produttive esistenti negli attuali lotti.
6. Negli insediamenti industriali–artigianali esistenti sono esclusivamente ammessi interventi di cui alle lettere a,b,c dell'art.3 del D.P.R. 380/2001.

## CAPO VI – La struttura dei servizi

### ART. 117 AREE DESTINATE AI SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

1. 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. 10 primario e mq. 20 secondario. La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc. 150 di volume edificabile;
  - b. relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie delle singole zone, considerati esclusivamente primari;
  - c. relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento, considerati esclusivamente primari;
  - d. relativamente al turismo, mq. 15 ogni mc. 100, considerati esclusivamente primari.
2. 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. il 50% delle aree a standard secondario. Qualora le aree a standard secondario non raggiungano complessivamente un'estensione pari ad almeno 1.000 mq. le stesse devono essere monetizzate facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su esse devono essere realizzate.
3. 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.
4. 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.
5. 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 facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su esse devono essere realizzate. È a cura del Comune l'individuazione e la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi pubblici tra quelli previsti dallo strumento generale.
6. I P.U.A. con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, per ogni abitante teorico da insediare, almeno mq. 5 di spazi a parco, gioco e sport e mq. 5 a parcheggio.
7. Per gli insediamenti a carattere commerciale, direzionale e turistico almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di servizi stabilite dal successivo art.125.
8. 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 3.

### ART. 118 SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

1. Le zone destinate ad ospitare servizi e attrezzature di interesse generale sono suddivise in:
  - a. F/a – Istruzione: sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre ecc.  
Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia, fino ad un max di 500 mc.  
Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel D.M. LL.PP. del 18.12.75 per l'attuazione dell'art.9 della Legge 5.8.75 n°412;

- b. F/b – Interesse Comune: sono zone destinate alla realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti pubblici o di interesse pubblico, diversi da quelli di cui alla precedente lettera a), destinati alla pubblica amministrazione, all'associazionismo, alle attività civiche e socio-culturali e a tutte quelle di servizio pubblico e di interesse collettivo. Nelle ZTO F/b sono ammesse abitazioni per il personale di custodia fino ad un max di 500 mc.

Prescrizione Speciale per la ZTO Fb/25

a) Funzioni: Sono ammesse strutture socio sanitarie e sociali (natura istituzionale di cui alla L.R. n.22/2002 e s.m.i.) classificate nelle seguenti principali aree funzionali:

assistenza persone anziane non autosufficienti con patologie fisiche, psichiche, sensoriali e miste non curabili a domicilio (Centro di Servizi per Persone Anziane non Autosufficienti);

assistenza anziani con strutture a carattere comunitario (Centro di Servizi per Anziani autosufficienti)

assistenza disabili con strutture comunità alloggio (Comunità Alloggio per Persone con disabilità)

assistenza ai minori con strutture a carattere comunitario e accoglienza alberghiera (Comunità educativa-riabilitativa per minori e adolescenti – Allegato A, D.G.R. n.242 del 22.02.2012 e smi)

altro (secondo D.G.R. n.84 del 16.01.2007 e smi)

b) Modalità d'intervento

Le condizioni urbanistiche utili a consentire lo sviluppo dell'intervento di trasformazione nella sua interezza – nei termini di organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento – verranno definite tramite PUA (d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata). L'esatta articolazione e modulazione delle opere e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate può essere perfezionata nella successiva fase relativa alla progettazione architettonica. I parametri urbanistico-edilizi dell'insediamento (dati stereometrici), compreso l'altezza massima, verranno determinati in sede di formazione del PUA in rapporto agli standard relativi ai requisiti di autorizzazione all'esercizio e accreditamento istituzionale dei servizi socio-sanitari e sociali considerati ammissibili per la zona (Allegato a DGR n.84 del 16.01.2007 e smi, complemento di attuazione della L.R. n. 22/2002). Il piano di copertura potrà essere adibito al posizionamento di volumi tecnici per impianti tecnologici e speciali, opportunamente integrati dal punto di vista architettonico.

- c. F/c – Parco, Gioco, Sport: sono zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici, parchi gioco ed attrezzature sportive, edifici e costruzioni per lo sport, chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, ecc.

In tali zone è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro. Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia fino ad un max di 500 mc.

- d. F/d – Parcheggio: sono zone destinate alla realizzazione di parcheggi anche a più livelli per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.

In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli. 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 la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

- e. F/e – Attrezzature integrate di pubblico interesse: sono zone destinate alla realizzazione di un complesso integrato di servizi costituito da una pluralità di attrezzature ed impianti di pubblico interesse, progettati ed organizzati unitariamente.

Il complesso di attrezzature ed impianti di pubblico interesse può essere realizzato e gestito anche da soggetti privati e su aree private.

Il complesso può comprendere centri di ricerca, strutture scolastiche di livello superiore ed universitario, strutture sanitarie e socio-sanitarie, centri congressi, centri di informazione, nonché attività ausiliarie e complementari, a servizio delle attività principali.

Sono pertanto consentite, ad integrazione delle destinazioni prevalenti ed in relazione alla loro consistenza, destinazioni compatibili quali attività commerciali, con ampiezza non superiore a quella stabilita per i negozi di vicinato ai sensi della L.R. 50/2012 e s.m.i.. Tali unità commerciali dovranno in ogni caso essere destinate ad uso esclusivo degli utenti e degli operatori delle strutture principali destinate ad attività di pubblico

interesse e di supporto alle attività sopra previste, strutture residenziali (residence) foresteria a proprietà indivisa purché a servizio delle attività di cui sopra, insediamenti terziari correlati all'innovazione tecnologica ed alle moderne forme di servizi ai privati, agli enti pubblici e alle imprese, impianti sportivi e riabilitativi sia indoor come outdoor, centri per attività ricreative, biblioteche e sale riunioni, edifici per il culto, centri fitness, attrezzature a servizio della mobilità, peplemover, eliporto, parcheggi, autofficine, alloggi per il personale di custodia, ecc.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla approvazione di un P.U.A., supportato da un'analisi paesaggistico-territoriale estesa anche alle aree contermini. Il P.U.A. dovrà garantire la progettazione unitaria nella zona precisando Unità di Spazio omogenee, definendone per ciascuna le destinazioni, i parametri stereometrici dei fabbricati e la sistemazione degli spazi scoperti; dovrà altresì definire l'inserimento ambientale delle opere, le opere di mitigazione ambientale e la coerenza del processo di attuazione, prevedendo, se necessario, anche comparti funzionali.

L'ambito del P.U.A. comprende obbligatoriamente l'intera zona "Attrezzature integrate di pubblico interesse"; l'ambito del P.U.A. può essere comunque riprecisato ai sensi di legge dal Consiglio Comunale.

Le aree libere dall'edificazione e dagli impianti, in relazione al contesto ambientale ed agli interventi di progetto, con la finalità di migliorarne l'inserimento, sono sistemate a verde con piantumazione di essenze pregiate e/o autoctone, ovvero con colture agricole di pregio.

2. La realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico ammesse all'interno di queste zone, potrà essere effettuata sia da soggetti pubblici che da soggetti privati. In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici e di pubblico interesse.
3. La realizzazione delle opere ammesse in tali zone si attua a mezzo di intervento edilizio diretto, salva la facoltà del Comune di richiedere la redazione di P.U.A. allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale degli interventi.
4. Possono essere riservate all'utilizzazione di Enti e di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi. Sulle aree a standard comunali (F/a, F/b, F/c, F/d) l'utilizzazione e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.

#### **ART.118.1 FORTE SAN BRICCIO**

Il PI individua il Forte San Briccio e l'area di pertinenza e li classifica ZTO F/b24, recependo le Direttive del PATI che lo riconosce come *invariante di natura funzionale* (art.15.1 paragrafo 15.1.3 NT del PATI) e più precisamente come *ambito territoriale cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione* (art.9.1 NT del PATI), assieme al *contesto figurativo e pertinenza propria di complesso storico - monumentale* (art.13 paragrafo 13.1NT del PATI).

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

Il PI cataloga il Forte San Briccio con una scheda di analisi (Allegato A alle presenti norme), gli attribuisce il grado di protezione G2 (Risanamento Conservativo)<sup>3</sup>, determina i criteri per stabilire gli interventi compatibili con il grado di protezione assegnato ed individua le destinazioni d'uso possibili correlate ai valori storico - culturale, ambientale e d'arte posseduti, il tutto finalizzato alla tutela, riqualificazione e valorizzazione del manufatto con un intervento di restauro conservativo.

Il PI assoggetta l'area di pertinenza (pertinenza scoperta da tutelare art.47.1<sup>4</sup>), indicata nelle tavole di Piano, a piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata. In quest'ultimo caso si può valutare anche la possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito

<sup>3</sup> Il grado di protezione G2 (Risanamento Conservativo) corrisponde alla trattazione dei gradi di protezione della ZTO A Centro Storico delle NTO del PI.

<sup>4</sup> Le pertinenze scoperte da tutelare coincidono con le aree soggette a vincolo monumentale ai sensi del DLgs n.42/2004 art.10, ambiti (art.47.1 NTO).disciplinare l'intervento di tutela, riqualificazione e valorizzazione di Forte San Briccio anche relativamente alla pertinenza scoperta ed il complesso figurativo dello stesso secondo quanto previsto all'art.47.1 delle presenti norme.

edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti in sede dello stesso PUA.

Il PUA deve:

- disciplinare l'intervento di tutela, riqualificazione e valorizzazione di Forte San Briccio, precisando l'ambito dell'area di pertinenza (pertinenza scoperta da tutelare), le modalità operative, i parametri quantitativi ed i criteri costruttivi per la realizzazione degli interventi ammessi, facendo propri i contenuti della scheda di analisi del manufatto ed i risultati dell'indagine filologica; l'intervento previsto dal PUA può essere realizzato per stralci funzionali, tipologia di lavori o per aree omogenee, garantendo il coordinamento degli stralci stessi;
- prevedere la dotazione di parcheggi pubblici e servizi, adeguata alla valenza ed alla capacità attrattiva del Forte San Briccio per le destinazioni d'uso previste dall'intervento; i parcheggi pubblici devono essere realizzati al di fuori della pertinenza vincolata del Forte e possono essere collocati all'interno del contesto figurativo e realizzati con criteri ecocompatibili;
- precisare le condizioni di accessibilità al Forte San Briccio rispetto alla viabilità comunale e a quella territoriale con opportuni studi e valutazioni;
- prevedere un sistema di percorsi ciclo-pedonali da integrare al sistema insediativo urbano e a quello territoriale;
- fornire i criteri costruttivi degli interventi atti a garantire un corretto inserimento ambientale con il contesto circostante;

Gli interventi naturalistici devono essere realizzati secondo criteri filologici per preservare il carattere dell'opera fortificata, come prevede il grado di protezione attribuito, e secondo un progetto, redatto da tecnico naturalista abilitato, che impieghi esclusivamente essenze arboree ed arbustive autoctone.

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PI e secondo quanto previsto all'Art.40 delle presenti norme.

#### **ART.118.2 BATTERIA MONTICELLI**

Il PI individua la Batteria Monticelli e l'area di pertinenza e li classifica ZTO F/b26, recependo le Direttive del PATI che la riconosce come *invariante di natura storico-monumentale* (art.12.4 NT del PATI), assieme al *contesto figurativo e pertinenza propria di complesso storico - monumentale* (art.13 paragrafo 13.1NT del PATI).

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

Il PI cataloga la Batteria Monticelli con una scheda di analisi (Allegato A alle presenti norme), gli attribuisce il grado di protezione G2 (Risanamento Conservativo)<sup>5</sup>, determina i criteri per stabilire gli interventi compatibili con il grado di protezione assegnato ed individua le destinazioni d'uso possibili correlate ai valori storico - culturale, ambientale e d'arte posseduti, il tutto finalizzato alla tutela, riqualificazione e valorizzazione dell'opera fortificata con un intervento di restauro conservativo.

Il PI assoggetta l'area di pertinenza, indicata nelle tavole di Piano, a piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata. In quest'ultimo caso si può valutare anche la possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti in sede dello stesso PUA.

Il PUA deve:

- disciplinare l'intervento di tutela, riqualificazione e valorizzazione della Batteria Monticelli, precisando l'ambito dell'area di pertinenza, le modalità operative per la realizzazione degli interventi ammessi, facendo propri i contenuti della scheda di analisi dell'opera fortificata ed i risultati dell'indagine filologica;

<sup>5</sup> Il grado di protezione G2 (Risanamento Conservativo) corrisponde alla trattazione dei gradi di protezione della ZTO A Centro Storico delle NTO del PI.

- prevedere la dotazione di parcheggi pubblici e servizi, adeguata alla valenza ed alla capacità attrattiva della Batteria Monticelli per le destinazioni d'uso previste dall'intervento; data la particolare collocazione ambientale e paesaggistica della Batteria, che impedisce la realizzazione dei parcheggi pubblici nell'area di pertinenza, nel contesto figurativo o nelle zone contigue, il loro reperimento deve effettuarsi in aree pubbliche e/o in aree private da convenzionare, esistenti o di progetto, più vicine alla Batteria stessa;
- precisare le condizioni di accessibilità alla Batteria Monticelli rispetto alla viabilità comunale e a quella territoriale con opportuni studi e valutazioni;
- prevedere un sistema di percorsi ciclo-pedonali da integrare al sistema insediativo urbano e a quello territoriale;
- disciplinare l'intervento di tutela, riqualificazione e valorizzazione della Batteria Monticelli anche relativamente al complesso figurativo dello stesso secondo quanto previsto all'art.47.1 delle presenti norme.

Gli interventi naturalistici devono essere realizzati secondo criteri filologici per preservare il carattere dell'opera fortificata, come prevede il grado di protezione attribuito, e secondo un progetto, redatto da tecnico naturalista abilitato, che impieghi esclusivamente essenze arboree ed arbustive autoctone.

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PI e secondo quanto previsto all'Art.40 delle presenti norme.

#### **ART. 119 AREE PRIVATE SPORTIVE DI USO PUBBLICO**

1. Aree a standard cedute da privati nell'ambito di interventi convenzionati.
2. Sono ammesse seguenti destinazioni d'uso a cielo aperto e coperto:
  - parco attrezzato;
  - campi da giuoco: calcio, tennis, pallavolo, pallacanestro, calcio a 5, bocce;
  - attrezzature sportive: piastre polivalenti, palestre, piscine, tribune, spogliatoi;
  - vani a deposito per la gestione;
  - parcheggio a servizio della struttura.
3. L'attuazione della zona intesa come dotazione organica di servizi sportivi e di svago a disposizione dei cittadini di Lavagno, avviene mediante lo studio di un Piano Attuativo dell'area di iniziativa pubblica e privata che preveda le strutture interne ed il disobbligo dell'area. Tale piano, con valenza anche ambientale, approvato dal Consiglio Comunale, indicherà l'organizzazione di massima di tutte le zone in funzione delle destinazioni d'uso delle strutture, e delle attrezzature previste da realizzarsi e ambiti attuativi di minimo intervento che possono essere realizzati separatamente. La realizzazione di tali ambiti e i progetti esecutivi, compresi quelli delle attrezzature sportive, possono essere concessi, con apposita convenzione, a privati, così come può essere convenzionata con privati la gestione di edifici, di ambiti attrezzati, o di tutta la zona. Il Piano attuativo esecutivo dovrà prevedere il progetto di sistemazione a verde di tutte le aree non interessate dalle specifiche attrezzature, con messa a dimora di piante d'alto fusto autoctone o naturalizzate.
4. I parametri di intervento sono legati alle funzionalità delle singole attrezzature; sono comunque da prevedersi parcheggi nella misura minima del 20% dell'intera area territoriale di intervento. Il parcheggio andrà pavimentato con materiali di tipo drenante tenendo conto della delicatezza della naturalità dei luoghi e razionalmente schermato con elementi arborei.
5. Apposita Convenzione regolerà i tempi ed i modi e gli oneri per la realizzazione degli ambiti e dei successivi progetti delle strutture.

## ART. 120 OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal Piano Regolatore Comunale. In generale sono riconducibili alle opere funzionalmente connesse all'intervento edilizio.
2. Tali opere sono così elencate, come da provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera h) della L.R.11/2004:
  - a. strade residenziali;
  - b. spazi di sosta e di parcheggio;
  - c. fognature duali (salvo diversa specificazione);
  - d. rete idrica di adduzione;
  - 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.
3. Sono da ricondurre quale specificazione delle prime, anche le seguenti opere:
  - a. opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
  - b. opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.
4. 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) o inquinamento chimico (asfalto e pavimentazioni fotocatalitiche);
  - 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;
  - 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.
5. 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.
6. 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, i ragione dei seguenti criteri:
  - a. in funzione della realtà territoriale comunale;
  - b. dimensione degli insediamenti urbani;
  - c. esigenze della collettività.
7. 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.

8. Le opere di urbanizzazione primaria sono computabili come opere di urbanizzazione secondaria qualora gli interventi, per l'ampiezza, onerosità e conseguente rilevanza dell'interesse pubblico espresso, consentano, anche al di fuori dei confini dell'ambito d'intervento, un sensibile innalzamento della qualità di vita ed un apprezzabile effetto migliorativo.
9. Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

## **TITOLO VI - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA DELLA MOBILITA'**

### **ART. 121 NORME PER LE INFRASTRUTTURE VIARIE**

1. Il progetto delle opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni.
2. Sono da evitare alterazioni dei piani campagna, ad eccezione dei necessari raccordi viabilistici, delle sistemazioni del terreno previste dal progetto di contestualizzazione degli interventi nel paesaggio circostante e, nelle zone rurali, dei miglioramenti fondiari.
3. 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.
4. I P.U.A. possono, nel rispetto dei principi informatori del P.I., prevedere un diverso tracciato delle strade, nonché una diversa configurazione dei percorsi e delle piazze, senza che ciò costituisca variante al P.I.
5. La viabilità all'interno di P.U.A. deve:
  - a. essere realizzata secondo criteri di moderazione del traffico, massimizzando la protezione dell'utenza debole della strada,
  - b. essere di dimensioni proporzionali alle funzioni attribuite, la larghezza della carreggiata non deve comunque essere inferiore a ml. 3,50. Eventuali marciapiedi laterali alla carreggiata devono essere alberati e di larghezza adeguata alla funzione, comunque non avere ampiezza inferiore a ml. 1,50.La deroga alle suddette dimensioni è consentita quando particolari condizioni locali, ambientali, paesaggistiche ed archeologiche non ne consentano il rispetto, sempre che sia assicurata la sicurezza stradale e siano comunque evitati inquinamenti (art. 13 D.Lgs 30.04.1992 n. 285)

### **ART. 122 PERCORSI CICLO-PEDONALI**

1. Le caratteristiche e il tipo di pavimentazioni da impiegare nella realizzazione di percorsi ciclopedonali dovranno fare riferimento alle seguenti classificazioni:
  - a. lungo gli argini o i 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, alzaie 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.
2. Nella progettazione dei percorsi si dovrà tener conto delle emergenze storico architettoniche, naturalistiche e ambientali presenti.
3. Si dovrà evitare l'attraversamento di viabilità ad elevata percorrenza o dovranno essere predisposte opportuni by-pass e/o relativa segnaletica.

### **ART. 123 RIQUALIFICAZIONE DELLA VIABILITÀ URBANA E DEL SUO TESSUTO INSEDIATIVO DI BORDO**

1. Il Comune identifica i seguenti ambiti per la riqualificazione della viabilità urbana:

- a. RVU 1 – San Pietro di Lavagno,
  - b. RVU 2 – Padana Superiore.
2. L'ambito di riqualificazione è sottoposto ad un progetto complessivo, nel quale dovranno essere dettagliate:
- a. gli interventi di opere pubbliche necessari a ridefinire le caratteristiche tipologiche dell'asse viario, in coerenza con il nuovo ruolo urbano assunto nella gerarchia della rete infrastrutturale, in particolare relativamente alla realizzazione di:
    - a.1. un sistema continuo e protetto ciclo-pedonale, eventualmente mediante riduzione dell'attuale sede carrabile;
    - a.2. idonei dispositivi per l'attraversamento in sicurezza della strada da parte dei pedoni e per l'accesso ai mezzi di trasporto pubblico;
    - a.3. elementi di dissuasione della velocità.
    - a.4. interventi di sistemazione degli innesti laterali
  - b. le norme per la progressiva riqualificazione del sistema insediativo laterale al tracciato stradale, con riguardo sia all'organizzazione funzionale sia alla configurazione scenica. In particolare devono essere date norme di riferimento per:
    - b.1. ambiti di riqualificazione urbanistica (R.U.) prospicienti la sede stradale,
    - b.2. interventi sull'edilizia residenziale esistente, quali sistemazione delle facciate, interventi su balconi, elementi di finitura, ecc.,
    - b.3. rimozione di elementi incongrui o di degrado, anche attraverso progetti speciali in concorso con il Comune, quali compensazione urbanistica, incrementi di volume, sussidi operativi o altre forme di agevolazione, ecc.,
    - b.4. tutela e valorizzazione degli elementi di pregio storico,
    - b.5. conformazione, arredo ed illuminazione degli spazi di uso pubblico.
3. Il progetto per l'ambito di riqualificazione RVU 1 - San Pietro di Lavagno può essere limitato al rispetto di quanto previsto dal comma 2, lettera a).

#### **ART. 124 SPAZI DESTINATI A PARCHEGGIO PERTINENZIALE**

1. Ai sensi della L.122/89 nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di pertinenza in misura non inferiore ad 1 mq / 10 mc di costruzione *per le residenze, e in misura non inferiore al 6% della superficie totale del lotto per le aree produttive.*
2. Nelle zone residenziali devono essere previsti comunque non meno di 2 posti auto per unità abitativa, di cui almeno 1 interno alla costruzione.
3. I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche a livelli diversi da quello di superficie e devono insistere sull'area privata di pertinenza degli edifici cui essi competono.
4. Ad esclusione della Z.T.O. "A", nelle sostituzioni edilizie o nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggi di pertinenza tali da soddisfare in predetti rapporti.
5. Essi devono, in ogni caso, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, avendo particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni negli spazi pubblici.
6. Per gli insediamenti a carattere commerciale devono comunque essere rispettati i parametri minimi per aree a parcheggio di cui al successivo art. 125.
7. Per alberghi, ristoranti, centri ricreativi e/o sportivi ed altri edifici con destinazione d'uso che comporti un notevole afflusso di pubblico devono essere reperiti parcheggi nella misura di 1.3 mq / 1 mq di superficie lorda di pavimento.
8. *I parcheggi relativi ad attività di cui ai commi 6 e 7 devono essere vincolati ad uso pubblico.*

#### **ART. 125 SPAZI DESTINATI A PARCHEGGIO PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI**

1. Per gli esercizi di vicinato, in aggiunta agli spazi pertinenziali di cui al precedente art. 124, deve essere individuata a parcheggio pubblico almeno una quantità di 0,5 mq/mq di superficie lorda a destinazione commerciale.

Nelle zone diverse dal Centro Storico, come individuato nell'elaborato TAV LR 50/2012 del PI, il parcheggio deve essere ricavato in misura non inferiore ad un posto auto di almeno mq 12,50.

2. Per le medie strutture di vendita, in aggiunta agli spazi pertinenziali di cui al precedente art. 124:
  - nell'ambito del Centro Storico, come individuato nell'elaborato TAV LR 50/2012 del PI, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, sono definite da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali, comunque in misura non inferiore a 0,5 mq/mq della superficie lorda di pavimento.
  - nell'ambito del Centro Urbano, come individuato nell'elaborato TAV LR 50/2012 del PI, deve essere prevista area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale;
  - fuori del Centro Urbano, come individuato nell'elaborato TAV LR 50/2012 del PI, deve essere individuata area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,00 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale.
3. Per le grandi strutture di vendita:
  - nell'ambito del Centro Urbano come individuato nell'elaborato TAV LR 50/2012 del PI, deve essere prevista, in aggiunta agli spazi pertinenziali di cui al precedente art. 124, area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale;
  - fuori del Centro urbano, come individuato nell'elaborato TAV LR 50/2012 del PI,
    - a. per le grandi strutture di vendita del settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;
    - b. per le grandi strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 della superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti: mobili; autoveicoli; motoveicoli; nautica; materiali edili; legnami.
4. Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.
5. In caso di ampliamento di superfici commerciali degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita le dotazioni di spazi a parcheggio sono rapportate alla sola superficie ampliata. Nel caso di ampliamento di grandi struttura di vendita il calcolo relativo alla dotazione di parcheggio è riferito alle superfici complessive di vendita e lorda di pavimento ai sensi dell'art. 5 comma 5 del Regolamento Regionale n. 1/2013.
6. Gli spazi a parcheggio di cui ai punti precedenti devono essere ricavati anche nel caso di cambio d'uso, con o senza opere.
7. Per gli spazi a parcheggio di cui al presente articolo deve essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree od il vincolo di destinazione ad uso pubblico con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del privato proprietario. La convenzione di cui al comma 2 potrà prevedere obblighi manutentivi ordinari a carico dei privati anche nel caso di cessione al Comune. Per gli insediamenti commerciali al di fuori del Centro Urbano i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione d'uso a parcheggio delle aree private dei lotti commerciali o in zone con destinazione d'uso appropriata.
8. Le superfici destinate a parcheggio in base ai precedenti commi concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare.
9. Nel Centro Storico, come individuato nell'elaborato TAV LR 50/2012 del PI, l'Amministrazione comunale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di cui sopra, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto

ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche architettoniche ed urbane o della conformazione e delle funzioni della zona stessa, può concedere la monetizzazione degli spazi destinati a parcheggio sulla base dei valori stabiliti da apposito provvedimento comunale o, in assenza di questo, facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su esse devono essere realizzate. Qualora le superfici a parcheggio di cui ai commi precedenti superino il limite di 500 mq non ne è ammessa la monetizzazione.

## **ART.126 RETE ECOLOGICA**

La rete ecologica è l'insieme di ambiti territoriali dotati di elevata naturalità, che sono spontaneamente in connessione fra loro, garantendo la continuità degli habitat e compiendo la loro attività funzionale che favorisce la presenza di specie animali e vegetali sul territorio e quindi la qualità ecologica dello stesso. Tali aree congiuntamente concorrono in maniera attiva a costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità.

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 236 del 3 marzo 2015 pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 26 del 17 marzo 2015 è diventato efficace il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della provincia di Verona.

Con la variante n.1 al PATI è stata recepita a livello del comune di Lavagno la rete ecologica definita dal PTCP. Con il PI n. 13 si provvede al recepimento della rete ecologica comunale definita dalla Variante 1 al PATI, con alcune modifiche che si sono rese necessarie, in coerenza con lo stato attuale del contesto territoriale, in relazione alle legittime necessità di sviluppo urbanistico del comune. Per maggiori dettagli si rimanda alla Relazione per la ridefinizione degli ambiti della Rete Ecologica e alla Tavola comparativa Rete Ecologica.

La rete ecologica comunale è costituita dai seguenti ambiti e sub-ambiti del territorio agricolo che per continuità funzionale in alcune parti del comune interessano anche ambiti del paesaggio urbano:

### **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 rispetto alle aree nucleo. 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. Tali aree assumono importanza rilevante quali aree preferenziali per la localizzazione di azioni di mitigazione e compensazione ambientale. Infatti in fase di progettazione delle aree di trasformazione, infrastrutturazione, reti e impianti tecnologici, devono essere previste misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti da localizzarsi preferibilmente in queste specifiche aree o nelle altre zone della rete ecologica.

### **Corridoio ecologico**

I corridoi ecologici sono costituiti da un sistema di elementi naturali posti in continuità; essi svolgono il ruolo di base di connessione tra aree ad elevata naturalità, ma favoriscono anche la possibile colonizzazione del territorio antropizzato. La funzione dei corridoi ecologici è quella di favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, assicurando uno scambio tra popolazioni e impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento.

### **Isole ad elevata naturalità**

Si tratta di piccole aree naturali o seminaturali in una matrice a elevata antropizzazione, aventi struttura discontinua, anche diffusa, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali e animali tra le diverse aree della rete ecologica.

## **Aree di rinaturalizzazione**

Sono ambiti dotati di residui elementi di naturalità diffusa, ma tuttavia in una situazione di antropizzazione crescente e non correttamente inserita nel contesto, che presentano potenzialità di rinaturalizzazione e riequilibrio delle funzioni ecologiche.

- In attuazione delle indicazioni strategiche del PTCP e del PATI, il PI persegue i seguenti obiettivi entro tutte le aree della rete ecologica:
- la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale con sviluppo delle previsioni di rinaturazione delle aree degradate;
- la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale e la rinaturazione dei corsi d'acqua e delle aree prative di valenza ecologica;
- il mantenimento dell'attività agricola tradizionale e l'incentivazione di tutte le attività compatibili;
- lo sviluppo di funzioni sia ecologiche che fruibili (greenways utilizzabili per la mobilità non motorizzata) e paesistiche (interruzione delle conurbazioni continue con salvaguardia dell'identità dei singoli nuclei, conservazione di orizzonti naturali fruibili dai diversi insediamenti, tutela degli ambiti di pertinenza degli edifici di valenza ambientale, salvaguardia degli ambiti agricoli con valenze storico-culturali);
- 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, turismo rurale, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- la salvaguardia e l'incentivo allo 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.);
- il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.) anche ricorrendo all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente alle norme specifiche vigenti;
- compatibilmente con quanto previsto dalla LR 11/2004, relativamente al territorio agricolo (art.43), individua, preferibilmente all'interno delle "aree di connessione naturalistica", aree per lo sviluppo di sistemi culturali sostenibili e aree particolarmente vocate a produzioni tipiche o di qualità.

In attuazione delle indicazioni strategiche del PTCP e del PATI, e fatto salvo quanto specificatamente previsto negli articoli posti a seguire per le singole componenti della rete ecologica, il P.I. prevede le seguenti prescrizioni **per tutti gli ambiti della rete ecologica**:

- nell'attuazione di qualsiasi piano, progetto, intervento, e nell'attuazione di un qualsiasi articolo di cui alle presenti Norme Tecniche, non dovranno mai essere coinvolti habitat o specie di interesse comunitario di cui alle direttive 92/43/Cee e ss.mm.ii. e 2009/147/Ce e ss.mm.ii., in assenza di motivi imperativi di rilevante interesse pubblico;
- al fine di incentivare la compattezza ed unitarietà del sistema edificato ai fini della riduzione delle dispersione insediativa gli interventi edilizi funzionali all'attività agricola dovranno essere collocati preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti o nelle aree marginali della rete; nuovi interventi edilizi totalmente isolati saranno possibili previa redazione di una relazione tecnico agronomica che presenti una accurata analisi di compatibilità ambientale che evidenzii impatti diretti e indiretti e individui eventuali necessari idonei interventi di mitigazione e compensazione, da realizzare contestualmente all'opera;
- è evitata la realizzazione di barriere infrastrutturali che interrompano le funzioni dei corridoi ecologici principali; nel caso sia inevitabile la realizzazione delle stesse, dovranno essere previste idonee forme di mitigazione degli impatti tali da consentire il mantenimento di sufficienti livelli di connettività (es. realizzazione di ecodotti);
- per gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare una riduzione delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale, devono essere previsti interventi di mitigazione/compensazione, in modo che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti mantenuta se non accresciuta;

- nella progettazione del sistema del verde urbano e para urbano a ridosso dei sistemi insediativi esistenti e/o di progetto si dovranno privilegiare azioni di collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area, mediante opportuna progettazione che lo leghi ai corridoi ecologici, ai varchi, agli spazi aperti, alle aree agricole periurbane e ai "serbatoi di naturalità" (aree boscate);
- deve essere perseguita la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua, torrenti e roggi e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna: la riduzione del sistema del verde in questi ambiti è soggetto a compensazione nella misura di 1 a 2;
- Nella realizzazione delle opere di mitigazione ambientale è vietato l'utilizzo di specie esotiche alloctone o comunque estranee al contesto ambientale ;
- vanno evitati smembramenti e comunque separazione tra aree verdi con la costituzione di "varchi" non idonei a garantire la continuità ecologica e gli ambienti di ecotono;
- le misure di compensazione devono essere localizzate in modo da favorire l'integrazione delle aree boscate esistenti con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi e cercando preferibilmente di ricostituire la continuità delle masse arboree esistenti;
- è vietata la rimozione, distruzione, e il danneggiamento o modificazione in modo essenziale delle siepi (parte aerea e parte epigea): non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.). Nel caso sia inevitabile la rimozione di una siepe esistente, essa dovrà essere rigenerata in altra area attigua nella misura di 2 a 1 rispetto alla siepe rimossa;
- deve essere favorita la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione tipica: per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.
- sono incentivate le attività agro-silvo-pastorali orientate al metodo biologico

All'interno delle **isole ad elevata naturalità e dei corridoi ecologici** il P.I. prevede le seguenti prescrizioni:

- non è ammesso l'ampliamento delle aree edificabili esistenti, fatta salva la realizzazione di infrastrutture ed edifici di interesse collettivo
- è ammessa la realizzazione di edificazioni private secondo le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti nonché la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico, purché siano attuati accorgimenti costruttivi atti a minimizzare il più possibile l'impatto ambientale e paesaggistico delle opere e siano previste opere di parziale compensazione degli impatti
- nelle aree agricole sono sempre ammessi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici esistenti nonché cambi di destinazione d'uso a scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo con finalità di fruizione del territorio circostante
- lungo i corsi d'acqua è vietata l'alterazione geomorfologica del terreno nonché la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere l'habitat ripariale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica.

All'interno delle **aree di connessione naturalistica** il P.I.:

- incentiva la ricollocazione delle attività produttive non agricole al di fuori delle aree di connessione naturalistica, anche attraverso lo strumento del credito edilizio
- incentiva e valorizza il recupero delle aree ai fini della fruizione ambientale anche utilizzando capezzagne esistenti e sviluppando percorsi ciclo-pedonali
- incentiva la realizzazione di interventi di compensazione degli impatti ambientali relativi agli insediamenti civili e produttivi esistenti

All'interno dell'**area di rinaturalizzazione**, posta all'estremo sud-est del territorio comunale in continuità con la più vasta area definita dal PTCP nei comuni limitrofi, il P.I.:

- orienta le scelte di pianificazione alla tutela e valorizzazione degli elementi di naturalità residua e incentiva le coltivazioni tradizionali dei prodotti tipici legati a luoghi e paesaggio

- ai sensi dell'art 51 del PTCP, prevede la realizzazione di un'area da destinarsi a rimboschimento con specie autoctone, per una superficie minima pari a 650 mq (5% dell'area).

#### **ART. 127 L.R. 14/2017 CONTENIMENTO CONSUMO DI SUOLO**

1. La Regione Veneto, con la L.R. 14/2017 " Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo" ha introdotto all'articolo n.2 le definizioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), m), n), da utilizzare per una corretta applicazione delle disposizioni, che qui si intendono confermate.
- 2 .L'allegato C della DGR 668/2018, al fine del contenimento del consumo di suolo, ha individuato per il comune di Lavagno una quantità massima di consumo di suolo da utilizzare pari ad ha 4,19.
- 3.Ogni nuovo PI deve predisporre l'aggiornamento del dato dell'utilizzo del suolo.