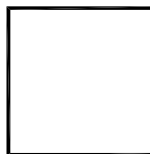
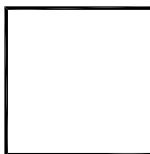


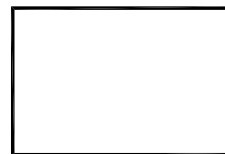
**COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO**  
Provincia di Verona

**PI**

**Elaborato**

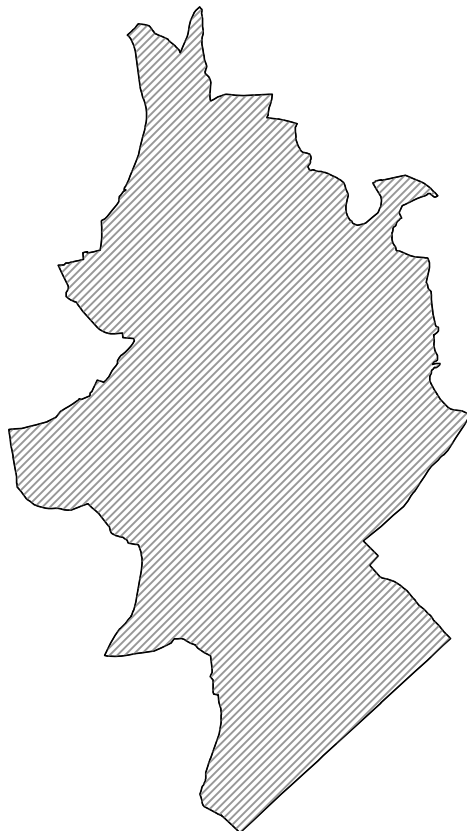


**Scala**



## **Norme Tecniche Operative**

**Adeguato alle osservazioni accolte - con revisioni a vista**



Il Sindaco  
Angelo Tosoni

Il Segretario comunale  
Giovanni Peruzzi

Settore Urbanistica  
Arch. Anna Grazi

Settore Edilizia privata  
Arch. Ivo Mazzi

Il progettista  
ARCHISTUDIO, Marisa Fantin

GRUPPO DI LAVORO  
Marisa Fantin  
Irene Pangrazi  
Francesca Maccarone

DATA

novembre 2014



§

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI.....	8
ART. 1. PRESCRIZIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI E RICHIAMO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE.....	8
ART. 2. ELABORATI DI PROGETTO DEL PI.....	8
ART. 3. VALIDITÀ E DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL PI.....	8
ART. 4. ATTUAZIONE DEL PI.....	9
ART. 5. CONTENUTI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	11
ART. 6. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE, EFFICACIA E VARIANTI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....	11
ART. 7. VALIDITÀ DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	12
ART. 8. AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE, E ATTI ABILITATIVI RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME.....	12
ART. 9. PEREQUAZIONE.....	12
ART. 10. CREDITO EDILIZIO.....	13
ART. 11. REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI.....	14
ART. 12. COMPENSAZIONE URBANISTICA.....	15
ART. 13. ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....	16
ART. 14. SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP).....	16
PARTE SECONDA - DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI.....	18
ART. 15. PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI.....	18
ART. 16. COMPENSAZIONE DEI VOLUMI.....	21
ART. 17. LIMITI DI DISTANZA.....	22
ART. 18. ZONIZZAZIONE E ALLINEAMENTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	23
ART. 19. DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ.....	24
ART. 20. EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA.....	25
ART. 21. RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE.....	25
ART. 22. NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE.....	26
ART. 23. DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	26
ART. 24. SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO NEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (IED): 28	
ART. 25. SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) 29	
ART. 26. PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI.....	29
PARTE TERZA - DISPOSIZIONI PER LE ZONE E PER LE AREE.....	31
ART. 27. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO.....	31
ART. 28. ZONE RESIDENZIALI - DESTINAZIONI D'USO.....	31
ART. 29. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A" CENTRI STORICI.....	32
ART. 30. GRADO 1: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	33
ART. 31. GRADO 2: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	34
ART. 32. GRADO 3: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.....	35
ART. 33. GRADO 4: DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.....	36
ART. 34. UTILIZZO DEI SOTTOTETTI.....	36
ART. 35. PARCHEGGI ED AUTORIMESSE.....	37
ART. 36. INDIRIZZI OPERATIVI PER RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	37
ART. 37. DISPOSIZIONI FINALI.....	38
ART. 38. ZONA "B" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO.....	38
ART. 39. ZONA "C1" RESIDENZIALE CON STRUMENTI ATTUATIVI APPROVATI.....	40

ART. 40. ZONA "C2" RESIDENZIALE DI ESPANSIONE .....	40
ART. 41. LOTTI LIBERI.....	42
ART. 42. ZONA "D1" PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO.....	42
ART. 43. ZONA "D2" PRODUTTIVA CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO ED IN FASE DI REALIZZAZIONE.....	44
ART. 44. ZONA "D3" PRODUTTIVA DI ESPANSIONE .....	45
ART. 45. ZONA "D4" DIREZIONALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO .....	47
ART. 46. ZONA "D5" ZONE DI INTERESSE COLLETTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA .....	48
ART. 47. ZONA "D6" STRUTTURE RICETTIVE ALL'APERTO: VILLAGGI TURISTICI, CAMPEGGI.....	50
ART. 48. ATTIVITÀ FUORI ZONA.....	50
ART. 49. ZONA "D7" DEPOSITO ESPLOSIVI .....	51
ART. 50. IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI .....	51
ART. 51. ZONA AGRICOLA "E" .....	51
ART. 52. EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA.....	53
ART. 53. VINCOLI.....	55
ART. 54. TUTELA AMBIENTALE .....	55
ART. 55. STRUTTURE AGRICOLO/PRODUTTIVE E FABBRICATI AD USO ALLEVAMENTO ZOOTECNICO NON PRODUTTIVO .....	56
ART. 56. ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI .....	56
ART. 57. SERRE E VIVAI .....	57
ART. 58. ATTIVITÀ AGRITURISTICA.....	58
ART. 59. AGGREGATI RURALI DI ANTICA ORIGINE.....	58
ART. 60. EDIFICI NON PIÙ UTILI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO ED ALL'AZIENDA AGRICOLA AD ESSI COLLEGATA .....	61
ART. 61. AREE PER SERVIZI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO.....	62
ART. 62. ZONA "F Speciale – parcheggi autocarri".....	64
ART. 63. ZONA "F Speciale – Campo di volo aereo leggero" .....	64
ART. 64. ZONA "F Speciale – Tiro sportivo".....	65
ART. 65. VIABILITÀ .....	65
PARTE QUARTA - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO.....	67
ART. 66. ZONA DI ATTUALE DISCARICA DESTINATA AL RECUPERO AMBIENTALE .....	67
ART. 67. AMBITO PER CAVE, MINIERE ECC.....	67
ART. 68. ZONE DI VERDE PRIVATO (giardini, parchi, fabbricati, ecc.).....	67
ART. 69. VERDE PRIVATO - PARCO SIGURTÀ .....	68
ART. 70. AMBITO FLUVIALE DEL MINCIO .....	68
ART. 71. RETE ECOLOGICA .....	72
ART. 72. BARRIERE INFRASTRUTTURALI E AMBITI DI PROTEZIONE.....	74
ART. 73. PERCORSI/SENTIERI - PERCORSI CICLABILI .....	75
ART. 74. INVARIANTI LINEARI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE.....	75
PARTE QUINTA VINCOLI E FASCE DI RISPETTO .....	76
ART. 75. VINCOLO PAESAGGISTICO D. LGS. 42/2004, ART. 142, COMMA 1, LETTERA C) CORSI D'ACQUA.....	76
ART. 76. VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004, ART. 142, COMMA 1, LETTERA G) - BOSCHI .....	77
ART. 77. VINCOLO PAESAGGISTICO D. LGS. 42/2004, ART. 136 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO.....	78

ART. 78. NORME COMUNI ALLE AREE E IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA PAESAGGISTICA.....	78
ART. 79. VINCOLO MONUMENTALE .....	79
ART. 80. CONTESTO FIGURATIVO DEI COMPLESSI MONUMENTALI E DELLE VILLE VENETE	80
ART. 81. AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E PER I CIMITERI .....	80
ART. 82. ZONE DI TUTELA, FASCE DI RISPETTO .....	81
ART. 83. COMPATIBILITÀ GEOLOGICA: AREE NON IDONEE .....	82
ART. 84. Aree a rischio idrogeologico (PAI) .....	83
PARTE SESTA DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	84
ART. 85. POTERI DI DEROGA PER EDIFICI E/O IMPIANTI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO	84
ART. 86. NORME DI SALVAGUARDIA.....	84

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
ART. 1. PRESCRIZIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI E RICHIAMO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE.....	5
ART. 2. ELABORATI DI PROGETTO DEL PI.....	5
ART. 3. VALIDITÀ E DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL PI .....	5
ART. 4. ATTUAZIONE DEL PI .....	6
ART. 5. CONTENUTI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	7
ART. 6. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE, EFFICACIA E VARIANTI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....	87
ART. 7. VALIDITÀ DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	8
ART. 8. AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE, E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME .....	98
ART. 9. PEREQUAZIONE.....	9
ART. 10. CREDITO EDILIZIO .....	10
ART. 11. REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI .....	11
ART. 12. COMPENSAZIONE URBANISTICA.....	1211
ART. 13. ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI .....	1312
ART. 14. SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP).....	1312
PARTE SECONDA - DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI.....	1514
ART. 15. PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI .....	1514
ART. 16. COMPENSAZIONE DEI VOLUMI .....	1816
ART. 17. LIMITI DI DISTANZA .....	1917
ART. 18. ZONIZZAZIONE E ALLINEAMENTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	2018
ART. 19. DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ.....	2119
ART. 20. EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA .....	2220
ART. 21. RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE .....	2220
ART. 22. NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE .....	2220
ART. 23. DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	2321
ART. 24. SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO NEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (IED):	2422

<u>ART. 25.</u>	<u>SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)</u>	
	<u>2623</u>	
<u>ART. 26.</u>	<u>PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI</u>	<u>2624</u>
<u>PARTE TERZA</u>	<u>DISPOSIZIONI PER LE ZONE E PER LE AREE</u>	<u>2825</u>
<u>ART. 27.</u>	<u>SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO</u>	<u>2825</u>
<u>ART. 28.</u>	<u>ZONE RESIDENZIALI - DESTINAZIONI D'USO</u>	<u>2825</u>
<u>ART. 29.</u>	<u>ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A"</u>	<u>2926</u>
<u>ART. 30.</u>	<u>GRADO 1: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</u>	<u>3027</u>
<u>ART. 31.</u>	<u>GRADO 2: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</u>	<u>3128</u>
<u>ART. 32.</u>	<u>GRADO 3: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE</u>	<u>3229</u>
<u>ART. 33.</u>	<u>GRADO 4: DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE</u>	<u>3329</u>
<u>ART. 34.</u>	<u>UTILIZZO DEI SOTTOTETTI</u>	<u>3329</u>
<u>ART. 35.</u>	<u>PARCHEGGI ED AUTORIMESSE</u>	<u>3330</u>
<u>ART. 36.</u>	<u>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</u>	<u>3430</u>
<u>ART. 37.</u>	<u>DISPOSIZIONI FINALI</u>	<u>3531</u>
<u>ART. 38.</u>	<u>ZONA "B" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO</u>	<u>3531</u>
<u>ART. 39.</u>	<u>ZONA "C1" RESIDENZIALE CON STRUMENTI ATTUATIVI APPROVATI</u>	<u>3632</u>
<u>ART. 40.</u>	<u>ZONA "C2" RESIDENZIALE DI ESPANSIONE</u>	<u>3633</u>
<u>ART. 41.</u>	<u>LOTTE LIBERI</u>	<u>3834</u>
<u>ART. 42.</u>	<u>ZONA "D1" PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO</u>	<u>3835</u>
<u>ART. 43.</u>	<u>ZONA "D2" PRODUTTIVA CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO ED IN FASE DI REALIZZAZIONE</u>	<u>4137</u>
<u>ART. 44.</u>	<u>ZONA "D3" PRODUTTIVA DI ESPANSIONE</u>	<u>4138</u>
<u>ART. 45.</u>	<u>ZONA "D4" DIREZIONALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO</u>	<u>4339</u>
<u>ART. 46.</u>	<u>ZONA "D5" ZONE DI INTERESSE COLLETTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA</u>	<u>4440</u>
<u>ART. 47.</u>	<u>ZONA "D6" VILLAGGI TURISTICI, CAMPEGGI</u>	<u>4642</u>
<u>ART. 48.</u>	<u>ATTIVITA' FUORI ZONA</u>	<u>4742</u>
<u>ART. 49.</u>	<u>ZONA "D7" DEPOSITO ESPLOSIVI</u>	<u>4743</u>
<u>ART. 50.</u>	<u>IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI</u>	<u>4743</u>
<u>ART. 51.</u>	<u>ZONA AGRICOLA "E"</u>	<u>4743</u>
<u>ART. 52.</u>	<u>EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA</u>	<u>4944</u>
<u>ART. 53.</u>	<u>VINCOLI</u>	<u>5046</u>
<u>ART. 54.</u>	<u>TUTELA AMBIENTALE</u>	<u>5146</u>
<u>ART. 55.</u>	<u>STRUTTURE AGRICOLA/PRODUTTIVE E FABBRICATI AD USO ALLEVAMENTO ZOOTECNICO NON PRODUTTIVO</u>	<u>5147</u>
<u>ART. 56.</u>	<u>ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI</u>	<u>5247</u>
<u>ART. 57.</u>	<u>SERRE E VIVAI</u>	<u>5348</u>
<u>ART. 58.</u>	<u>ATTIVITÀ AGRITURISTICA</u>	<u>5349</u>
<u>ART. 59.</u>	<u>AGGREGATI RURALI DI ANTICA ORIGINE</u>	<u>5349</u>
<u>ART. 60.</u>	<u>EDIFICI NON PIU' UTILI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO ED ALL'AZIENDA AGRICOLA AD ESSI COLLEGATA</u>	<u>5652</u>
<u>ART. 61.</u>	<u>AREE PER SERVIZI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO</u>	<u>5853</u>
<u>ART. 62.</u>	<u>ZONA "F Speciale - parcheggi autocarri"</u>	<u>6055</u>
<u>ART. 63.</u>	<u>ZONA "F Speciale - Campo di volo aereo leggero"</u>	<u>6055</u>
<u>ART. 64.</u>	<u>VIABILITÀ</u>	<u>6156</u>
<u>PARTE QUARTA</u>	<u>TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO</u>	<u>6357</u>
<u>ART. 65.</u>	<u>ZONA DI ATTUALE DISCARICA DESTINATA AL RECUPERO AMBIENTALE</u>	<u>6357</u>

<u>ART. 66.</u>	<u>AMBITO PER CAVE, MINIERE ECC.</u>	<u>6357</u>
<u>ART. 67.</u>	<u>ZONE DI VERDE PRIVATO (giardini, parchi, fabbricati, ecc.)</u>	<u>6357</u>
<u>ART. 68.</u>	<u>VERDE PRIVATO - PARCO SIGURTÀ</u>	<u>6458</u>
<u>ART. 69.</u>	<u>AMBITO FLUVIALE DEL MINCIO</u>	<u>6458</u>
<u>ART. 70.</u>	<u>RETE ECOLOGICA</u>	<u>6862</u>
<u>ART. 71.</u>	<u>BARRIERE INFRASTRUTTURALI e AMBITI DI PROTEZIONE</u>	<u>7064</u>
<u>ART. 72.</u>	<u>PERCORSI/SENTIERI - PERCORSI CICLABILI</u>	<u>7164</u>
<u>PARTE QUINTA</u>	<u>VINCOLI E FASCE DI RISPETTO</u>	<u>7266</u>
<u>ART. 73.</u>	<u>VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004, ART. 142 CORSI D'ACQUA</u>	<u>7266</u>
<u>ART. 74.</u>	<u>VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004, ART. 142 BOSCHI</u>	<u>7367</u>
<u>ART. 75.</u>	<u>VINCOLO MONUMENTALE</u>	<u>7467</u>
<u>ART. 76.</u>	<u>CONTESTO FIGURATIVO DEI COMPLESSI MONUMENTALI E DELLE VILLE VENETE</u>	<u>7567</u>
<u>ART. 77.</u>	<u>AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E PER I CIMITERI</u>	<u>7568</u>
<u>ART. 78.</u>	<u>ZONE DI TUTELA, FASCE DI RISPETTO</u>	<u>7568</u>
<u>PARTE SESTA</u>	<u>DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</u>	<u>7871</u>
<u>ART. 79.</u>	<u>POTERI DI DEROGA PER EDIFICI E/O IMPIANTI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO</u>	<u>7871</u>
<u>ART. 80.</u>	<u>NORME DI SALVAGUARDIA</u>	<u>7871</u>

## PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1. PRESCRIZIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI E RICHIAMO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE<sup>1</sup>

Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione statale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del P.T.R.C., [del P.T.C.P. e del Piano d'Area Baldo-Garda vigenti e adottati](#), e quella specificata negli elaborati di progetto e nelle presenti norme di attuazione. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti norme. [Sono altresì fatte salve le norme sovraordinate e speciali non specificatamente riportate nel presente documento, che si intendono integralmente richiamate.](#)

### ART. 2. ELABORATI DI PROGETTO DEL PI<sup>2</sup>

Gli elaborati di progetto sono:

- Planimetria del territorio comunale - scala 1:5000
- [Planimetrie delle Zone Significative - scala 1:2000](#)
- [Planimetrie delle Zone PAI - scala](#)
- Estratto schede aggregati rurali (schede modificate)
- Estratto schede edifici non funzionali al fondo (schede modificate)
- Estratto schede centri storici (schede modificate)
- Norme tecniche operative
- [Relazione](#)
- [All. Verifica dei valori perequativi](#)
- Banca dati alfanumerica

Fatte salve ulteriori specifiche disposizioni, qualora vi sia contrasto tra elaborati di progetto a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore.

Nel caso di discordanze tra norme [tecniche operative](#) e elaborati grafici prevalgono le prime.

Nel caso di discordanza tra norme [tecniche operative](#) e regolamento edilizio prevalgono le norme.

Nel caso di discordanza tra norme [tecniche operative](#) e schede prevalgono queste ultime in quanto prescrizioni puntuali.

I PI successivi potranno essere redatti in unica soluzione oppure con atti progressivi. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

### ART. 3. VALIDITÀ E DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL PI

L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

<sup>1</sup> [Normativa sovraordinata.](#)

<sup>2</sup> [Accoglimento di osservazione dell'Ufficio Tecnico.](#)



A partire dalla data di [efficacia dell'](#)approvazione, il presente PI sostituisce il precedente PRG.

Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della LR 11/2004 l'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

L'approvazione del PI comporta la decadenza dei titoli abitativi limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, 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. In tale ipotesi si applicano le previsioni dell'art. 33 della LR 11/2004.

#### ART. 4. ATTUAZIONE DEL PI

1. Il P.I. si attua a mezzo di intervento indiretti (PUA) e interventi edilizi diretti (IED), secondo la LR 11/04.

2. Gli interventi diretti sono definiti dalla legislazione vigente e comprendono:

- il permesso di costruire
- la denuncia di inizio attività (DIA)
- la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

L'intervento edilizio diretto si applica in tutte le zone edificabili [già dotate delle principali e necessarie opere di urbanizzazione. Laddove si rilevi mancanza o carenza delle principali opere di urbanizzazione, il Comune potrà richiedere la predisposizione di un PUA per interventi volti al completamento funzionale di aree già classificate come edificabili, ma non ancora edificate](#)~~in mancanza di strumento urbanistico attuativo e dove il Comune non richieda preventivamente tale strumento.~~ La realizzazione dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione può avvenire mediante il rilascio dei singoli permessi di costruire nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.<sup>3</sup>

Sono ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, preventivamente richiesti dal PI, gli interventi:

- sul patrimonio edilizio esistente;
- di completamento, mediante nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria che necessitano della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi da realizzarsi nel contesto dell'intervento diretto.

3. Gli interventi indiretti sono:

- i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata di cui all'art. 19 della LR 11/2004;
- i programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui alla LR 40/2003;
- gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della LR 11/2004;
- gli accordi di programma di cui all'art. 7 della LR 11/2004;

4. Il PI individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici di cui agli artt. 19 – 21 della LR 11/2004.

Gli ambiti potranno essere ulteriormente precisati in sede di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

<sup>3</sup> [Chiarimento del testo normativo.](#)

Rispetto al PI, gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni del perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone e aree, conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste nel PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere limitate variazioni allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

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

Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui sopra costituiscono variante al Piano degli Interventi.

Negli interventi di recupero urbanistico, nel caso sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i servizi primari nell'ambito dello strumento attuativo, questi possono essere realizzati anche in aree esterne con destinazione conforme, purché siano funzionalmente collegate ed asservite con vincolo di destinazione, a mezzo di atto d'obbligo da trasciversi a cura del proprietario, ovvero, ~~saranno siano~~ monetizzati ~~a costi reali sulla base di un progetto redatto a cura del Comune applicando i valori delle aree edificabili urbanizzate /non urbanizzate contenuti nelle tabelle utilizzate per la determinazione dei tributi comunali.~~<sup>4</sup>

5. Al fine di determinare la dotazione di aree per le servizi pertinenti lo strumento urbanistico attuativo, si fa riferimento al PAT e all'art.31 della LR.11/04 e successive modifiche, sulla base dei seguenti parametri:

- per gli insediamenti residenziali nei quali è prevista la nuova edificazione o la ricostruzione previa demolizione: la capacità insediativa teorica, attribuendo ad ogni abitante teorico 150 mc di volume edificabile;
- per le attività direzionali e commerciali: la superficie lorda di pavimento;
- per le attività artigianali e industriali: la superficie territoriale di zona.

Nel caso di insediamenti misti devono essere comunque garantite le quantità minime ~~di legge~~ stabilite dall'ART. 23 DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO contenute nelle presenti norme, in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.<sup>5</sup>

Per i PUA di iniziativa privata, l'esecuzione delle opere ~~di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione~~, come disciplinata dalla normativa vigente, non ricade nella disciplina degli appalti di lavori pubblici quando le singole opere da realizzare abbiano un valore pari o inferiore alla soglia comunitaria di cui alla direttiva 14 giugno 1993, 93/37/CEE "Direttive del Consiglio che coordina le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori" e successive modificazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ricade invece nella disciplina dei contratti di lavori pubblici: in caso di opere di importo inferiore alla soglia comunitaria si applicherà la procedura negoziata senza pubblicazione del bando, mentre per le opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie di rilevanza comunitaria si procederà all'indizione della gara, in procedura aperta o ristretta, sulla base di un progetto preliminare che il Comune può richiedere al titolare del permesso di costruire, con possibilità da parte dello stesso di svolgere funzione di stazione appaltante.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Chiarimento del testo normativo.

<sup>5</sup> Chiarimento del testo normativo.

<sup>6</sup> Normativa sovraordinata.

### **ART. 5. CONTENUTI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

1. In applicazione dell'art. 19 della LR 11/04 e in funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:
  - a. l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
  - b. la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
  - c. la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
  - d. la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
  - e. i vincoli gravanti sull'area;
  - f. l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
  - g. il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
  - h. l'individuazione delle aree da cedere o vincolare e le quantità eventualmente da monetizzare;
  - i. lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
  - j. la 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. le norme di attuazione;
  - l. il prontuario per la mitigazione ambientale;
  - m. lo schema della convenzione o degli atti unilaterali d'obbligo;
  - n. il capitolato e il preventivo sommario di spesa;
  - ~~n.o.~~ i pareri degli enti gestori delle reti tecnologiche.

### **ART. 6. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE, EFFICACIA E VARIANTI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.**

1. La procedura di adozione e approvazione è regolata dall'art. 20 della LR 11/04 e dall'art. 5, comma 13, lettera b) della legge 12 giugno 2011, n. 106
2. Il piano 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.
3. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo 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.
5. L'approvazione del piano 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.
6. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo entro il termine di efficacia del medesimo.
7. Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del PUA secondo i parametri definiti dal piano degli interventi.

## ART. 7. VALIDITÀ DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Gli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati in attuazione degli Strumenti Urbanistici Generali previgenti, conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nell'atto di approvazione o di convenzione attuativa e, in assenza di termini, per anni 10 a partire dalla data di approvazione.

Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi è quello risultante dagli atti di approvazione.

Nelle aree regolarmente e completamente urbanizzate, per le parti non in contrasto con:

- le prescrizioni direttamente operative di strumenti urbanistici sovraordinati;
- con i vincoli, le norme di tutela e rispetto del PI;
- con la disciplina per la tutela idrogeologica.

Il volume edificabile e la disciplina urbanistica che regola l'edificazione, restano quelle dello strumento urbanistico attuativo approvato; disciplina che il presente articolo conferma contestualmente alla classificazione di zona indicata nel PI.

L'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo convenzionato, redatto nel rispetto del PI, può modificare la disciplina vigente nell'area.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono, nel rispetto dei principi informatori del PI, prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, fermo restando il volume edificabile, nonché una diversa configurazione dei percorsi e delle piazze, senza che ciò costituisca variante al PI.

Nelle piazze pubbliche o di uso pubblico, sul ciglio delle strade e sul fronte degli altri spazi pubblici, lo strumento urbanistico attuativo può prevedere la costruzione di portici e altri manufatti edilizi necessari per la funzionalità e l'arredo urbano.

## ART. 8. AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE, E ~~CONCESSIONI EDILIZIE~~ ATTI ABILITATIVI RILASCIATI ~~E~~ IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME <sup>7</sup>

L'entrata in vigore del Piano degli Interventi comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza ~~delle concessioni~~ degli atti abilitativi a costruire in contrasto con lo strumento urbanistico entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine ~~dalla concessione edilizia~~ va pronunciata la decadenza dell'atto abilitativo per la parte non realizzata.

~~Le concessioni edilizie~~ I Permessi di Costruire in deroga alle presenti norme di attuazione possono essere accordate <sup>8</sup> dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, solo per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, richieste sia da Enti Pubblici che da privati, con l'osservanza dell'art.3 della Legge n. 1357 del 21/12/55 e dell'art.16 della legge 6/8/1967 n. 765.

## ART. 9. PEREQUAZIONE<sup>8</sup>

La perequazione urbanistica si applica agli interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel PAT e confermati dal PI.

<sup>7</sup> Correzione di refuso.

<sup>8</sup> Accoglimento di osservazione.

L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione di importanti porzioni di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi e nel perseguimento di politiche finalizzate all'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica.

L'Amministrazione può, motivatamente, consentire la monetizzazione della quota perequativa.

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare.

La quantificazione della quota di perequazione da applicare agli interventi di trasformazione fa riferimento ai seguenti parametri, determinati sulla base del documento "Verifica dei valori perequativi" che forma parte integrante del P.I.:

- Interventi di nuova edificazione: valore della perequazione 30€/mc;
- ~~Interventi di cambio d'uso di fabbricati esistenti: valore della perequazione 20€/mc;~~
- interventi di cambio d'uso di fabbricati esistenti da rurali ad artigianali : valore della perequazione 20€/mq di superficie coperta;
- interventi di cambio d'uso di fabbricati esistenti diversi dal punto precedente : valore della perequazione 20€/mc;<sup>9</sup>
- Riconoscimento di credito edilizio: valore della perequazione 20€/mc del volume del credito;
- Modifica del grado di protezione di un fabbricato che comporti l'esonero dall'obbligo di demolizione: valore della perequazione 20€/mc.

Nel caso di interventi di cui all'ART. 13 potranno essere stabilite modalità perequative diverse nel rispetto dell'interesse pubblico prevalente.

La realizzazione degli interventi edilizi negli ambiti soggetti a PUA è subordinata all'avvenuta cessione gratuita al Comune, con atto registrato e trascritto, della quota perequativa e/o della eventuale monetizzazione calcolata con le modalità sopra esposte.

La cessione gratuita al comune del sedime o l'adempimento di tutti gli obblighi che in base alla perequazione urbanistica gravano sul soggetto privato devono essere assistiti da garanzia fidejussoria a primo rischio in favore del Comune. La garanzia va presentata da parte di primari Istituti Bancari o Compagnie Assicurative per un importo pari a quello dell'area da cedere o dell'obbligo da osservare, La durata della garanzia deve essere pari a quella prevista per la realizzazione dell'obiettivo di pubblico interesse cui gli obblighi accedono, fermo restando l'estinzione della garanzia stessa con l'adempimento degli obblighi. Su richiesta motivata del Comune l'importo garantito potrà comprendere anche gli eventuali maggiori oneri che all'Ente potranno derivare dall'inadempimento della parte privata e il soggetto garante sarà tenuto al pagamento anche di tali maggiori oneri a fronte della loro dimostrazione.

## **ART. 10. CREDITO EDILIZIO**

Per credito edilizio si intende il diritto alla edificazione di una quantità volumetrica, riconosciuta all'avente titolo su un immobile, a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione di opere incongrue, di eliminazione degli elementi di degrado, di riordino della zona agricola o della realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004 ed alle corrispondenti norme del PAT.

<sup>9</sup> Accoglimento di osservazione n. 5.

Il PI individua gli elementi di degrado sulla base dei criteri definiti dal PAT. Il credito viene riconosciuto esclusivamente ad edifici che siano legittimi o legittimati e che possano essere considerati volumi edilizi. Non danno atto a credito tettoie o edifici precari.

Il volume esistente per il calcolo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale e urbana, è calcolato secondo due modalità:

- Volume del fabbricato calcolato con le modalità di cui all'ART. 15 nel caso di edifici residenziali, direzionali e commerciali realizzati su uno o più piani o di edifici con altezza inferiore a 3 metri;
- Volume virtuale corrispondente alla superficie coperta moltiplicata per l'altezza virtuale di 3 m negli altri casi (ad esempio tipologie a capannone);
- Volume virtuale calcolato come al punto precedente ridotto del 50% nel caso di edifici con tipologia di allevamento.

Nel caso di demolizione di elemento di degrado in zona agricola e di recupero sempre in zona agricola del credito edilizio, questo verrà ridotto di un ulteriore 70% rispetto a quanto stabilito al comma precedente fino a un massimo di 1000 mc edificabili.

I proprietari o gli aventi titolo, che intendano dare seguito alla procedura per l'assegnazione di crediti edilizi, presentano all'Ufficio Tecnico Comunale una pratica edilizia -redatta da tecnico abilitato -volta all'ottenimento del "Permesso di costruire/demolire", accompagnata dalla domanda di assegnazione di credito edilizio residenziale per la cubatura massima calcolata con le modalità del presente articolo. La pratica dovrà contenere il titolo di proprietà o di giuridica disponibilità dell'immobile, la documentazione della legittimità della costruzione da demolire (licenza edilizia, concessione, condono ecc.), i disegni originari della costruzione assentita o legittimata o il suo rilievo planimetrico attuale, la documentazione fotografica, i conteggi del volume virtuale e della corrispondente cubatura e destinazione d'uso richiesta nonché una relazione descrittiva delle procedure di demolizione e di smaltimento dei rifiuti, indicante altresì l'utilizzo del sedime e delle aree accessorie del fabbricato demolito.

La demolizione con conseguente acquisizione di crediti è da intendersi come finalizzata al recupero di situazioni di degrado. Non sono, pertanto, riconoscibili crediti a demolizioni relative a porzioni di edifici di degrado o, nel caso di gruppi di edifici considerati di degrado, relativa a singole unità edilizie.

La demolizione potrà iniziare solo dopo l'ottenimento del relativo permesso e dovrà concludersi entro 6 mesi dal suo inizio, con la completa demolizione del manufatto e la concreta riconduzione agli usi ammessi dalla zona di appartenenza del sedime del fabbricato e delle relative pertinenze.

Il credito edilizio previsto sarà assegnato dall'Ufficio con l'iscrizione nel Registro dei Crediti edilizi subito dopo l'accertamento, da effettuarsi mediante sopralluogo, dell'ottemperanza alle prescrizioni tutte del permesso di demolizione.

I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel Registro dei crediti edilizi. I crediti edilizi (cioè il diritto alla costruzione della quantità volumetrica assegnata) possono essere utilizzati esclusivamente nelle aree compatibili con le NTO del PI.

Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato e conseguente iscrizione nel Registro dei crediti edilizi.

#### **ART. 11. REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI**

Con le presenti NTO è istituito il registro dei crediti edilizi previsto dall'articolo 17, comma 5, lett. e) L.R. n. 11/2004. Il registro è costituito da un libro in forma cartacea, timbrato e vidimato in ogni sua facciata dal Segretario comunale; è tenuto e custodito dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale.

L'iscrizione sul registro di ciascun credito edilizio dovrà contenere:

- Nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale del/dei titolare/i;

- In caso di più titolari, a richiesta congiunta degli stessi, il complessivo credito potrà essere frazionato in proporzione alla quota di comproprietà.
- Estremi della pratica edilizia, del permesso di demolizione e del verbale di sopralluogo attestante l'ottemperanza.
- La quantità di cubatura residenziale assegnata in cifre e in lettere.
- Eventuali ulteriori annotazioni iniziali e spazio per successive.
- Spazio per annotare lo "scarico" di tutto o parte del credito edilizio sia a seguito di utilizzo diretto sia per cessione a terzi.
- Spazio per volturazione della titolarità per eventuale successione, a richiesta documentata dell'interessato.

Il Registro dei crediti edilizi è un pubblico registro, consultabile da chiunque. A richiesta e previa corresponsione dei diritti e rimborso delle spese potranno essere rilasciate certificazione ed attestazioni.

I crediti edilizi, solo se e dopo che sono iscritti sul registro, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della L.R. n. 11/2004 e pertanto sono alienabili senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune. Il titolo, peraltro, dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato all'Ufficio delle Entrate competente. Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro dei crediti edilizi, presentando specifica richiesta. Del predetto trasferimento verrà fatta annotazione sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova scheda con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente con indicati gli estremi dell'atto notarile di trasferimento.

Il titolare del credito edilizio, nel momento in cui chiede il rilascio di permesso di costruire un edificio utilizzando il credito stesso, deve allegare alla pratica edilizia il certificato di iscrizione del credito edilizio nel registro dei crediti nonché una dichiarazione di utilizzo del credito stesso per la costruzione dell'edificio di cui si chiede il permesso a costruire, con autorizzazione al Responsabile di annotare l'utilizzo del credito con cancellazione dello stesso dal registro per la volumetria utilizzata. L'utilizzo del credito edilizio viene annotato sul Registro dei crediti edilizi dopo il rilascio del permesso a costruire. Con l'annotazione di utilizzo il credito si estingue.

## **ART. 12. COMPENSAZIONE URBANISTICA<sup>10</sup>**

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a ~~perequazione~~ [compensazione urbanistica](#), tra le parti sarà stipulata una apposita

<sup>10</sup> [Correzione di refuso.](#)



convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo, i parametri di cui all'[ART. 9](#).

Sono assoggettati a compensazione urbanistica gli interventi di demolizione di edifici conseguenti alla realizzazione di infrastrutture stradali, all'allargamento, a interventi di miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile o alla messa in sicurezza dei tracciati e degli incroci.

### **ART. 13. ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Gli accordi dovranno contenere una scheda progettuale.

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della LR 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.

L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal PAT.

I contenuti dell'accordo e la determinazione del beneficio pubblico e privato fanno riferimento all'[ART. 9](#) delle presenti norme, pur non essendo esso vincolante.

### **ART. 14. SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)**

Il PI, conformemente a quanto stabilito dal PAT, assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive il decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" e alla legge regionale n° 55 del 31/12 /2012, capo I.

Gli interventi di ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione, ampliamento e trasferimento di attività di produzione di beni o servizi esistenti e gli interventi di nuova costruzione e conseguente insediamento delle medesime attività, ove conformi alle previsioni ed alle norme del PI sono attuabili mediante IED, così come gli ampliamenti di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento della superficie esistente e comunque non oltre 100 mq. di superficie coperta, e le modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di sportello unico per le attività produttive, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate.

Gli interventi in deroga allo strumento urbanistico generale sono quelli previsti all'art. 3, capo I, Lr 55/12 e smi.

Gli interventi in variante allo strumento urbanistico generale sono quelli previsti all'art. 4, capo I, Lr 55/12 e smi.

La Lr 55/12 definisce anche, agli articoli 3, 4, 5 e 6 le procedura attuative.

Gli interventi in deroga e in variante, sono soggetti al rispetto delle seguenti prescrizioni:

#### **1. Presupposti per intervenire**

- a) l'attività deve essere esistente ed essere esercitata nelle strutture oggetto di richiesta perché venga riconosciuta la possibilità di ampliamento. Nel caso in cui gli immobili siano abbandonati o dismessi, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI.



- | b) deve essere rispettata la normativa sugli standard urbanistici e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini pubblici, anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico.
- | c) l'intervento deve rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;

## **2. Criteri per la tutela del contesto insediativo e l'ordinato assetto del territorio**

- a) non sono ammessi interventi e/o ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio o lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.
- b) gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti in sede di progettazione e di esecuzione atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività, con l'impiego ad esempio di cortine vegetali, barriere anti-rumore e simili;
- c) le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, non è ammesso l'utilizzo di aree di proprietà lontane dagli impianti e/o l'assegnazione di ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con le dimensioni dell'insediamento esistente e/o con il contesto insediativo. L'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici), è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà.
- d) divieto di trasferimento in zone improprie: non sono ammessi nuovi volumi autonomi in zona impropria o in contesti insediativi incompatibili con l'attività, ancorché realizzati al fine di trasferirvi attività ubicate in altri siti. Il trasferimento di attività esistenti è consentito solo in zone ove tali attività sono ammesse.
- e) deve essere verificata la compatibilità con il quadro di invarianti, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.

Le attività esistenti non compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono potranno sempre essere trasferite nelle zone proprie, come individuate dal PI, prevedendo, per le aree dismesse:

- a) la riconversione a destinazioni compatibili se prossime a zone residenziali o a servizi pubblici;
- b) il ripristino e la riqualificazione ambientale, anche attraverso l'eventuale ricorso al credito edilizio se trattasi di aree sparse in zona agricola o di pregio.

La documentazione fornita a corredo della domanda dovrà contenere una dettagliata relazione che tratti esaustivamente i seguenti aspetti:

- a) attività svolta, ciclo produttivo, lavorazioni e materiali e sostanze impiegate prodotte e di scarto in relazione al rispetto delle norme in materia di tutela ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
- b) l'impatto in relazione alle caratteristiche della zona ed alla struttura insediativa esistente, in relazione al traffico indotto previsto e/o potenziale ed agli elementi di possibile incompatibilità con gli insediamenti residenziali e ricreativi esistenti (rumori, polveri, fumi, odori, ecc.) ed i rimedi proposti per mitigare o eliminare tali incompatibilità.

## PARTE SECONDA - DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

### ART. 15. PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Ai fini dell'applicazione delle Norme Tecniche Operative del PI e del Regolamento Edilizio, valgono le definizioni di seguito specificate, con riferimento anche a quanto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 29.09.2009 e con Delibera di Giunta Comunale n. 175 del 17.12.2007:

#### 1. Superficie coperta

Per superficie coperta del fabbricato s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, i porticati chiusi su più di due lati e simili e con esclusione di poggiali sporgenti ~~e~~, gronde e rientranze coperte aventi profondità inferiore o uguale al 50% rispetto alla loro larghezza. I porticati e le rientranze coperte che non concorrono alla determinazione della superficie coperta, debbono essere contenuti entro un massimo del 30% della superficie coperta ammessa nel lotto. Per i fabbricati residenziale ubicati in zona omogenea E agricola, i porticati e le rientranze coperte che non concorrono alla determinazione della superficie coperta, debbono essere contenuti entro un massimo del 70% della superficie coperta dell'abitazione cui sono pertinenziali.<sup>11</sup>

#### 2. Altezza del fabbricato e numero dei piani

**2-a.** L'altezza degli edifici è misurata dal piano dei marciapiedi o in sua assenza dalla sede stradale su cui i fabbricati prospettano fino alla linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda. In caso di fabbricato con copertura a falda unica, l'altezza si ricava dalla media delle altezze delle due facciate fino alla linea orizzontale di intersezione con le rispettive gronde.

<sup>12</sup>Altezze del fabbricato con cornici architettoniche

Si considerano le altezze misurabili con la linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda tenendo conto dello spessore in punta della gronda stessa.

**3-b.** Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.

~~e.~~Per le strade non orizzontali l'altezza va misurata sul prospetto a valle.<sup>13</sup>

**e-c.** Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, naturale e/o consolidata ed esistente all'entrata in vigore delle presenti norme, superiore a ml. 1,00, il piano di riferimento, ai fini sempre della misurazione dell'altezza sarà quello derivante dalla media delle quote del terreno naturale sul perimetro dell'edificio oggetto di intervento o di ~~progetto~~nuova costruzione<sup>14</sup>, con possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti e i dossi.

**e-d.** Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano motore ascensore, camini, vano scale di accesso alla terrazza limitatamente alla superficie interessata dalla scala, ecc.).

**f.e.** Ad eccezione delle zone A "Centri Storici e Corti Rurali" la ricostruzione di fabbricati da demolire potrà avvenire nel rispetto delle norme della zona di appartenenza anche se in presenza di altezza e/o volumi maggiore dell'edificio demolito. Sono in ogni caso fatte salve le distanze e le

<sup>11</sup> Recepimento della DCC n. 81/2009 e DGC n. 175/2007.

<sup>12</sup> Recepimento della DCC n. 81/2009 e DGC n. 175/2007.

<sup>13</sup> Accoglimento di osservazione n. 9.

<sup>14</sup> Accoglimento di osservazione n. 9.

altezze previste dalle norme di zona del Pl. Assieme al concetto di ricostruzione occorre richiamare anche quello di ristrutturazione edilizia riconoscendo che, attraverso tale intervento, è possibile, in conformità a quanto previsto dall'art. 31 della Legge 380/01, procedere anche alla demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, in base ad una giurisprudenza ormai consolidata.

**g.f.** Sottotetti:<sup>15</sup> Nel computo dei piani non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. in gronda e non superiore a cm. 270 in colmo, tra la quota del pavimento del sottotetto e l'imposta della falda inclinata; vi sia inoltre accesso diretto dall'appartamento sottostante e i locali ricavati siano destinati a servizi, disimpegni o ripostigli.

Qualora la pendenza delle falde o l'altezza all'imposta del tetto siano maggiori va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato ancorché non abitabile.

Ai fini del calcolo del volume di un piano sottotetto abitabile non si considera la cubatura soprastante un ipotetico solaio, di cm. 30 di spessore, posizionato ad altezza di almeno ml. 2,70 rispetto alla quota del pavimento; il dislivello non deve essere comunque superiore a ml. 3,60 in gronda ed a ml. 5,70 in colmo, tra la quota del pavimento del sottotetto e l'imposta della falda inclinata. Nel caso in cui l'imposta dell'ipotetico solaio sia inferiore a ml. 2,70 di altezza, il volume sarà dato dal prodotto della superficie per la misura fissa di ml. 2,70.

In caso di rientranze dell'edificio che comportano l'aumento dell'altezza in gronda, non si darà luogo a conteggio di volume solo qualora la rientranza sia inferiore o uguale al 20% del fronte dell'edificio.

Tali altezze, nel caso di tetti in legno o comunque con struttura a vista, si considerano sotto assito se l'interasse tra i travetti risulta maggiore o uguale di cm. 40, sotto trave in caso di interasse minore.

Ai fini onerosi si considerano tutte le superfici e volumi accessibili tramite scala (escluse le botole)

Falde dei tetti: I tetti a capanna dovranno essere preferibilmente impostati mantenendo il colmo parallelo al lato più lungo dell'edificio, fermo restando che l'altezza in colmo del sottotetto non conteggiato ai fini del volume urbanistico non potrà superare l'altezza di ml. 2,70.<sup>16</sup>

**h.g.** Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, e simili), con accesso diretto dal vano scala comune.

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

**h.i.** La superficie di detti locali dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 70 del Regolamento Edilizio.

L'altezza media interna di detti locali dovrà essere di ml. 2,70 con minimo di ml. 2,00, salvo per le preesistenze di cui all'art. 71 comma 6) del Regolamento Edilizio.

La figura sulla quale verrà calcolata l'altezza media definirà l'involuppo della superficie abitabile che dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 70 del Regolamento Edilizio ed alla quale potranno essere aggiunte superfici con altezze inferiori.

**k.i.** Il numero dei piani ammessi nelle singole zone omogenee è, precisato nella tabella degli indici stereometrici delle zone stesse.

**k.k.** Le altezze interne per le nuove costruzioni non possono essere inferiori a ml. 2,70 per i piani abitabili e a ml. 3,00 per i piani destinati ad attività commerciali fatta eccezione per quelli in ricostruzione nella zona A Centro Storico e Corti Rurali.

<sup>15</sup> [Recepimento della DCC n. 81/2009 e DGC n. 175/2007.](#)

<sup>16</sup> [Accoglimento di osservazione dell'Ufficio Tecnico.](#)

Nel caso di solai inclinati si rimanda alle disposizioni del precedente comma j.

~~m.l.~~ Le altezze vanno misurate tra pavimento e soffitto finiti.

m. Per i fabbricati industriali l'altezza va misurata alla quota dell'imposta della struttura di copertura.

n. Nell'applicazione della quota di riferimento "0.00" per inserimenti di fabbricati su terreni in pendio, va considerata la media ponderale delle quote a monte e a valle.

### 3. Volume del fabbricato

~~e.a.~~ Per volume di un fabbricato s'intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi del precedente punto 14, per l'altezza dell'edificio pure determinata ai sensi del precedente punto 2, misurata all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. A tale volume va aggiunto quello non rientrante nei casi previsti dai commi ~~g-e-h~~ f. e g. del precedente punto 22.

a.b. Le costruzioni che prospettano su strade in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se la strada fosse piana. A tal fine l'altezza che determina il volume è la media delle altezze a monte e a valle della strada.

~~p.c.~~ Al volume così calcolato vanno detratti i corpi rientranti, i cortili interni, i porticati aperti e vincolati a non subire destinazione diversa e tutti i volumi tecnici di cui al comma e. del precedente punto 22.

d. Costituisce volume urbanisticamente rilevante anche un locale interrato o seminterrato ove ad esso sia conferita destinazione d'uso principale; secondo l'orientamento giurisprudenziale e orientativo della Regione Veneto laddove si dice esplicitamente che ai fini urbanistico-edilizi i volumi interrati non si computano solo qualora venga attribuita una destinazione accessoria mentre si computano qualora si prestino a destinazioni principali.

### 4. Indice di edificabilità territoriale (It)<sup>17</sup>

a. L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento classificata come edificabile dal PI.

b. Sono considerate utili, ai fini del calcolo dei volumi ammessi, le aree di rispetto stradale, purchè incluse nel perimetro dell'ambito di intervento, e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le aree destinate alla viabilità anche se definita dal PI

c. Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.

d. Il volume ammesso in un intero ambito edificabile potrà essere composto ed articolato, all'interno dei singoli lotti, anche in misura non proporzionale alla superficie dei lotti stessi, purchè il volume complessivo relativamente a tale ambito risulti comunque inferiore od uguale a quello previsto ricavato sulla base dell' indice di zona, fermo restando il rispetto agli altri indici stereometrici di tabella, fatti salvi i casi della compensazione dei volumi. Il progetto degli edifici dovrà sempre contenere la tabella di riferimento con le indicazioni dei volumi e delle superfici coperte attribuiti a ciascun lotto e totali.

e. ~~La densità~~ L'indice di edificabilità territoriale si applica solo in sede di Piano Urbanistico Attuativo.

### 5. Indice di edificabilità fondiaria (If)<sup>18</sup>

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

Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4 della Legge n. 847/64), anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto.

<sup>17</sup> Accoglimento di osservazione dell'Ufficio Tecnico.

<sup>18</sup> Accoglimento di osservazione dell'Ufficio Tecnico.

All'atto della richiesta della concessione le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite. ~~Tale indice non potrà essere in nessun caso utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.~~

**6. Rapporto di copertura (Ic)**

Il rapporto di copertura è dato dal quoziente tra la superficie coperta calcolata ai sensi del punto 1, diviso la superficie netta del lotto.

**7. Distacco dalle strade**

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta al ciglio delle strade e dei parcheggi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici.

**8. Ciglio stradale**

Si definisce ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, scarpate, ecc.).

**9. Distacco dai confini**

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta ai confini di proprietà.

**10. Distacco tra gli edifici**

È la distanza minima misurata ortogonalmente e in proiezione orizzontale, tra i punti più sporgenti delle pareti contrapposte.

**ART. 16. ART. 16. \_\_\_\_\_ COMPENSAZIONE DEI VOLUMI <sup>19</sup>**

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

- a. l'indice di edificabilità, territoriale e/o fondiaria, non dovrà in ogni caso superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore. Qualora l'area oggetto dello strumento attuativo risulti compresa in zone con diverso indice, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità risultante dalla somma del volume realizzabile in ciascuna area in relazione alla propria superficie ed indice di edificabilità diviso la superficie totale dalla zona interessata;
- b. l'altezza dei fabbricati non dovrà superare in ogni caso ~~il ml. 12,50~~ l'altezza della zona omogenea di appartenenza;<sup>20</sup>
- c. la distanza dai confini, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto. La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per la zona di appartenenza;
- d. il distacco tra fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, fatta salva la possibilità di usufruire, se esplicitamente richiamato, del disposto dell'ultimo comma dell'art. 9 del ~~D.L.~~ D.M. 2/4/1968 n. 1444;
- e. il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.

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

<sup>19</sup> Aggiornamento normativo.

<sup>20</sup> Accoglimento di osservazione dell'Ufficio Tecnico.

**ART. 17. LIMITI DI DISTANZA**

In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi.

**1. Distanza tra gli edifici<sup>21</sup>**

- a. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a m. 10 e comunque per le zone di tipo "C", non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.
- b. 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 (comprensiva di marciapiedi e banchine pavimentate) maggiorata di:
  - m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
  - m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
  - m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

In caso di PUA potranno essere concordate con l'Amministrazione distanze diverse, comunque non inferiori a ml. 5,0.

**b.c.** 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.

**e.d.** In ogni caso è prescritta una distanza minima di m. 5 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

**2. Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio**

a. La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a 3 metri fermo restando il rispetto delle norme sulle rientranze di cui all'ART. 15 comma 1.<sup>22</sup>

**a.b.** Nell'eventualità che la zona di distacco tra i due corpi di fabbrica fosse coperta con una tettoia tale zona non viene considerata nel conteggio del calcolo della cubatura. ~~Inoltre il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore ad 1/3.~~<sup>23</sup>

**b.c.** Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/2<sup>23, 24</sup>.

**3. Distanza dai confini di proprietà e dalle altre aree pubbliche esistenti e previste dagli strumenti urbanistici.**

a. Salvo quanto disposto per le distanze degli edifici dalle strade, la distanza dai confini di proprietà e dalle altre aree pubbliche esistenti e previste dagli strumenti urbanistici non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5.<sup>25</sup>

b. Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.

c. 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

<sup>21</sup> [Accoglimento di osservazione dell'Ufficio Tecnico.](#)

<sup>22</sup> [Chiarimento del testo normativo.](#)

<sup>23</sup> [Accoglimento di osservazione dell'Ufficio Tecnico.](#)

<sup>24</sup> [Accoglimento di osservazione dell'Ufficio Tecnico.](#)

<sup>25</sup> [Chiarimento del testo normativo.](#)

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.

- d. Il [Dirigente Responsabile](#) dell'Ufficio Tecnico può autorizzare l'edificazione a confine ~~degli spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico~~ di aree pubbliche esistenti e/o previste dagli strumenti urbanistici previa acquisizione del parere della Giunta Comunale.<sup>26</sup>

**a.4. Distanza dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti o previsti dal PI.**

<sup>27</sup>

~~f.a.~~ Salvo quanto disposto dal Codice della Strada e quanto disposto per i distacchi tra gli edifici con strade veicolari interposte, di cui al punto a), la distanza non deve essere inferiore a m 5 .

b. Il [Dirigente Responsabile](#) dell'Ufficio Tecnico può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze, parcheggi e marciapiedi pubblici o di uso pubblico previa acquisizione del parere della Giunta Comunale.

c. Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, il [Dirigente Responsabile](#) dell'Ufficio Tecnico può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento previa acquisizione del parere della Giunta Comunale.

**b.5. Distanza dagli scoli d'acqua demaniali** <sup>28</sup>

~~1.a.~~ I nuovi fabbricati e le recinzioni di norma devono distare dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m 10; in ogni caso le recinzioni, le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti ~~consentiti anche a distanza minore di m 10, devono ottenere la~~ potranno essere consentiti a distanza inferiore di m. 10, con un minimo di m 5, a fronte dell'ottenimento della necessaria concessione idraulica da parte della autorità competente.

~~2.b.~~ Sono fatte salve le disposizioni del successivo [ART. 82](#) per le zone di tutela.

**ART. 18. ZONIZZAZIONE E ALLINEAMENTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal Piano degli Interventi e, conseguentemente, per la definizione delle superfici e del volume edificabile valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni del Piano degli Interventi sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

In sede di attuazione del Piano degli Interventi, 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.

Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del PI e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.

Nel caso di interventi edilizi di completamento di insediamenti preesistenti, caratterizzati dall'alterazione non reversibile dell'originale conformazione del suolo, documentata dai rilievi plano-altimetrici allegati alle pratiche edilizie (punto 1/e, art. 17 del Regolamento Edilizio), saranno autorizzate le sistemazioni del terreno necessarie, finalizzate all'omogeneizzazione dell'assetto dell'area e/o alla riduzione degli impatti presenti, fissando conseguentemente, rispetto alle stesse, la quota media del terreno di progetto per il calcolo dell'altezza. Tali sistemazioni non possono portare a innalzamenti delle quote del terreno sui confini di proprietà senza assenso dei proprietari confinanti.

Non è richiesto consenso del confinante fino a raggiungimento della quota del terreno limitrofo. In tutte

<sup>26</sup> [Normativa sovraordinata.](#)

<sup>27</sup> [Normativa sovraordinata.](#)

<sup>28</sup> [Chiarimento del testo normativo.](#)



le zone i muri di contenimento dei dislivelli di origine artificiale, qualora sia prevista la modifica della quota a confine, la distanza da mantenere dal confine dovrà essere pari all'altezza del muro con un minimo di ml. 1.50. l'altezza del muro dovrà essere inferiore a ml. 3.00.

I muri di contenimento aventi altezza superiore o uguale a ml. 3.00 sono da considerarsi costruzione e pertanto devono rispettare le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati.

La quota di confine, all'interno della proprietà, può essere abbassata rispetto a quella del confinante fino ad un massimo di 1,50 m, creando un muro, senza dover chiedere il consenso al confinante.

Sono ammesse distanze inferiori dai confini di proprietà con il consenso del proprietario finitimo. I muri di sostegno del declivio naturale (senza sopraelevazione della quota del declivio naturale) che delimitano le rampe di accesso agli interrati possono essere realizzati a confine indipendentemente dalla loro altezza.

I muri di sostegno a monte e a valle delle strade pubbliche possono essere realizzati a confine indipendentemente dalla loro altezza. In tutti i casi di modifiche dell'andamento del terreno sopra descritte dovrà in ogni caso essere garantito il corretto smaltimento delle acque superficiali adottando opportuni accorgimenti.<sup>29</sup>

#### **ART. 19. DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ**

L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto delle norme di attuazione di PI su cui il fabbricato viene ad insistere.

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

Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità. Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 del D.L. D.M.2/4/68 n. 1444.<sup>30</sup>

Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali e paesaggistici esistenti, dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle di PI .

Qualora tali vincoli dovessero decadere, l'edificazione in dette zone potrà avvenire secondo le norme relative alla zona rurale circostante.

~~Nelle zone esterne ai centri abitati non potranno essere destinati a negozi commerciali od a pubblico esercizio i locali dei piani terreni o rialzati prospettanti su strade di larghezza inferiore a ml. 5,00 se non previsti nel piano commerciale di cui alla Legge 11/6/1971 n. 426.~~<sup>31</sup>

Nelle zone residenziali è ammessa l'edificazione e/o la realizzazione, per la totalità del volume consentito o per parte di esso, di edifici da destinare ad: abitazioni, negozi, laboratori di artigianato di servizio, ossia di attività di diretta fruizione da parte dei residenti in zona, normalmente esercitabili in vani di abitazione in quanto prive di emissioni moleste (es. barbieri, parrucchieri od affini, odontotecnici, piccoli laboratori di riparazione elettrodomestici e/o radio TV e simili, pasticcerie, gelaterie e simili, ambulatori, autorimesse pubbliche e private, alberghi, pensioni, ristoranti, alloggi collettivi, luoghi per il culto, cinematografi e teatri, altri locali di riunione, istruzione, divertimento e svago con esclusione di attività o locali all'interno dei quali i livelli equivalenti di rumore risultano particolarmente elevati (discoteca, balera, piano-bar con musica amplificata e simili) ed in generale tutte quelle attività che a giudizio ~~del Sindaco~~ dell'Amministrazione comunale siano compatibili col carattere residenziale della

<sup>29</sup> Chiarimento del testo normativo.

<sup>30</sup> Aggiornamento normativo

<sup>31</sup> Accoglimento di osservazione dell'Ufficio Tecnico.



zona. <sup>32</sup>

Nelle aree classificate dal PI come zone B di completamento, per gli edifici di cui viene accertata, da parte del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell' U.L.S.S., la necessità di adeguare le condizioni igieniche ai bisogni del nucleo familiare è ammesso, in eccezione all'indice di edificabilità fondiaria, ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità. Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 10% del volume iniziale di ogni singola unità immobiliare, con un massimo di 30 mc.

L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati e dalle strade.

Essi non vengono considerati fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal C.C.

Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di ~~P.P., P.L. o P.R.~~ [PUA](#) ai sensi dell'art. 9 del ~~D.I.~~ [D.M.](#) 2/4/68 n. 1444 mantenendo comunque un minimo di ml. ~~6,00.~~ [5,00](#) come previsto dall'ART. 17, comma 1, lettera b).

<sup>33</sup>

#### **ART. 20. EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA <sup>34</sup>**

Nell'edificazione fuori dai centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio strada previste dal nuovo Codice della Strada con particolare riguardo alle distanze in corrispondenza di incroci stradali.

Qualora nelle tavole di PI fosse prevista una fascia maggiore di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tale maggiore distanza.

Le distanze relative alle fasce di rispetto vanno misurate a partire dal limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili pedonali ivi incluse le banchine ed ogni altra sede transitabile, comprendendo inoltre parapetti, arginelle e simili con esclusione delle piazzole di sosta.

~~Nell'edificazione lungo le~~ L'edificazione nelle zone di tutela previste ~~sono da~~ dovrà rispettare obbligatoriamente, fatte salve le diverse previsioni e prescrizioni del PI più restrittive, le fasce di rispetto previste ~~dallo stesso ART. 21~~ ART. 21. ~~dall'art. 41 della L.R. 11/04.~~

#### **ART. 21. RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE**

È fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione del ~~Sindaco~~ Responsabile dell'UTC nel rispetto della L.R. 52/1978. <sup>35</sup>

Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere convenientemente 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, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare dovrà essere indicata la disposizione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora. Gli spazi di manovra interrati devono essere coperti per almeno i due terzi della loro lunghezza.<sup>36</sup>

<sup>32</sup> [Normativa sovraordinata.](#)

<sup>33</sup> [Aggiornamento normativo.](#)

<sup>34</sup> [Normativa sovraordinata.](#)

<sup>35</sup> [Normativa sovraordinata.](#)

<sup>36</sup> [Recepimento della DCC n. 81/2009](#)

## ART. 22. NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE

Va prevista, in generale, una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standard di accettabilità di cui alla legge 10/5/76 n. 319 [e s.m.i.](#) nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.

Qualora tale impianto non esista o non sia possibile realizzare, per motivi tecno-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:

- a. per i ~~Piani di Lottizzazione~~ [PUA](#), deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
- b. nelle zone di completamento e nelle zone rurali, in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dalla Legge 10/5/76 n. 319 e successive modificazioni statali e regionali.

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della legge 10/5/1976 n. 319 e successiva normativa di applicazione.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare la integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso della acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Il Responsabile dell'UTC 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.<sup>37</sup>

## ART. 23. DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO<sup>38</sup>

Il ~~Piano regolatore comunale~~ [Piano degli Interventi](#) prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:

- a. l'istruzione;
- b. l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
- c. la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d. le attività culturali, associative e politiche;
- e. gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare;
- f. gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- g. i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
- h. gli elementi di riqualificazione urbana.

Per il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni, devono essere garantite le seguenti dotazioni minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio, [anche secondo gli indirizzi di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 175 del 17.12.2007](#):

### a) Destinazione d'uso residenziale

[La dotazione minima di spazi pubblici o ad uso pubblico nell'ambito di PUA, o di interventi edilizi](#)

<sup>37</sup> Normativa sovraordinata.

<sup>38</sup> Recepimento della DGC n.175/2007.

comunque convenzionati, è stabilita in 30,5 mq/ab ripartiti secondo la tabella seguente.

<b>Standard per Destinazioni Residenziali: 1 abitante teorico equivale a 150 mc</b>					
Spazi pubblici per attività collettive		-verde per parco, gioco e sport		-parcheggi	
Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari
0 mq/ab	10 mq/ab	5 mq/ab	10 mq/ab	5 mq/ab	0 mq/ab

<b>Standard per destinazioni Residenziali: 1 abitante teorico equivale a 150 mc</b>		
Parcheggi	Verde	Dotazioni diverse
minimo 12 mq/ab	5 mq/ab	13,5 mq/ab (1)

(1) Tale dotazione potrà essere monetizzata all'Amministrazione Comunale secondo valore stabilito con idonea perizia riferita al valore delle aree edificabili ai fini dei tributi comunali.

I parcheggi dovranno essere il più possibile distribuiti lungo le strade evitando le concentrazioni in uniche zone per favorirne la loro fruizione.

Sul fronte delle strade "di piano" ad elevata percorrenza, non potranno essere aperti accessi carrai e pedonali.

#### **b) Destinazione d'uso produttiva**

<b>Standard per Destinazioni Artigianali, Industriali e Agroindustriali</b>			
Parcheggi		Dotazioni diverse (1) (verde, aree attrezzate, ecc.)	
Primari	Secondari	Primari	Secondari
1 mq ogni 10 mq di superficie fondiaria	0	0	1 mq ogni 10 mq di superficie fondiaria

(1) Per superfici inferiori a 1000 mq l'area deve essere destinata interamente a parcheggio. In tal caso il parcheggio dovrà essere alberato o comunque dotato di verde per l'arredo urbano.

#### **c) Destinazione d'uso commerciale, ivi compresi i pubblici esercizi e artigianato di servizio**

<b>Standard per Destinazioni Commerciali e per Artigianato di Servizio (1)</b>		
Tipologia	Superficie di Vendita	Parcheggi
Esercizi di vicinato		1,0 mq/mq di nuova slp 0,80 mq/mq di nuova slp se in zona A
Artigianato di servizio		
Medie strutture di vendita	≤ 600 mq	1,0 mq/mq di nuova slp
	≥ 600 mq	

(1) L'area a servizi dovrà essere destinata a parcheggi, i quali dovranno essere dotati di verde per l'arredo urbano;

#### **d) Destinazione d'uso terziario e direzionale**

<b>Standard per Destinazioni Direzionale Turistiche Ricettive (1)</b>				
Tipologia	Parcheggi		Dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	Primari	Secondari	Primari	secondari
Direzionale	5mq/10mq di s.l.p.	5mq/10mq di s.l.p.	0	5mq/10mq . s.l.p. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)

Turistico – ricettivo	5mq/100mc	5mq/100mc	0	5mq/100mc
Turistico - ricettivo all'aperto	5mq/100mq di s.f	5mq/100mq di s.f.	0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Altre tipologie	5mq/100mq di s.f	5mq/100mq di s.f	0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)

(1) Sono compresi teatri, cinematografi, e simili.

#### **ART. 24. SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO NEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (IED):**

**a.1.** Ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004 per le nuove edificazioni e i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (ovvero che prevedano la variazione della dotazione degli standard), che interessino interventi diretti esterni ai perimetri di PUA, le dotazioni minime di aree a standard urbanistici pubblici o di uso pubblico in relazione alle definizioni del D.M. 02.04.1968 n. 1444 sono le seguenti:

**-e.** Insedimenti industriali ed artigianali:

- superficie per opere di urbanizzazione primaria: 5% della Sf da destinare a parcheggio pubblico alberato;
- superficie per opere di urbanizzazione secondaria: 5% della Sf da destinare a parcheggio pubblico alberato se inferiore a 1000 mq, se superiore a verde pubblico; il Comune può consentire la riduzione al 2% mediante convenzione in cui ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

**-f.** Insedimenti commerciali, direzionali, turistici ed artigianato di servizio

- dovranno essere corrisposti gli standard primari e secondari. Per l'artigianato di servizio si applicano le quantità relative agli esercizi di vicinato. Le superfici a standard potranno essere conferite nelle aree individuate nelle tavole di P.I. che non siano già in proprietà pubblica.

**-g.** Per le strutture alberghiere ed extra alberghiere di cui alla LR n.33/2002 e smi, nei casi di nuova costruzione o di ristrutturazione ed ampliamento di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera ai sensi dell'articolo 31, comma 10, della LR 11/2004.

**b.2.** Le superfici destinate a parcheggio concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area o del rapporto di copertura qualora siano di esclusiva pertinenza dell'attività, e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi aperti al pubblico, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

I parcheggi relativi alla destinazione d'uso commerciale dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

Dovrà essere garantita l'accessibilità delle aree a parcheggio pubblico, prioritariamente con l'arretramento della recinzione.

- e-3. Le attività di tipo commerciale all'ingrosso, di stoccaggio o che comunque non prevedano la vendita diretta al pubblico sono equiparate, al solo fine della determinazione degli standard urbanistici, alle attività produttive.
- d-4. Il valore delle aree e delle opere vincolate ad uso pubblico realizzate in funzione degli insediamenti commerciali, direzionali e turistici ai sensi del presente articolo non è detraibile dal contributo di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di rilascio del titolo abilitativo secondo le procedure del D.P.R. 380/2001.
- e-5. Gli spazi per la sosta dei veicoli (parcheggi effettivi, posti auto o stalli) devono avere dimensioni minime di ml 2,50x5,00; nel caso di più stalli in linea le dimensioni minime devono essere di ml 2,50x6,00.
- f-6. Ogni 50 stalli o frazione di 50 deve esserne previsto 1 riservato ai disabili, avente dimensioni minime di ml 3,20x5,00 e ml 3,20x6,00 se in linea.

#### **ART. 25. SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)<sup>39</sup>**

Per la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento, relativo alle varie destinazioni d'uso suddette è prescritto il reperimento del fabbisogno per standard pubblici secondo le quantità espresse nelle tabelle sopra riportate.

Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile.

Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del PUA. Tali aree devono essere progettate, sistemate ed attrezzate in modo tale da essere effettivamente utilizzabili per il parco, il gioco e lo sport; le fasce verdi lungo le strade possono rientrare solo se effettivamente fruibili quali viali urbani attrezzati. Dette aree devono essere adeguatamente arborate secondo un progetto specifico da concordare con il Comune.

Gli standard primari relativi a verde e parcheggio sono da intendersi definiti in quantità minima nei termini di legge sovraordinata. In fase di pianificazione attuativa dovrà essere soddisfatto il conseguimento del livello minimo definito dalla LR n.11/2004 pari a 30,5 mq/ab. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di accettare la proposta di monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione, fermo restando che in tutti i PUA dovranno sempre essere garantiti gli standard a parcheggio dovuti per le varie destinazioni. 30 mq/ ab. La monetizzazione è ammessa solo nei casi in cui vi siano indicazioni puntuali contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO con riferimento alle singole zone.

Nei casi in cui il PUA o gli strumenti urbanistici attuativi vigenti contengano quantificazioni diverse rispetto a quanto stabilito dal presente articolo, queste devono essere considerate prevalenti fino alla decadenza dello strumento attuativo o a una sua variante. Una volta decaduti i termini si applicano le presenti norme.

#### **ART. 26. PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI<sup>40</sup>**

1. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti, all'esterno o all'interno del volume edilizio, gli spazi per parcheggio di autoveicoli nella misura di 1mq/10mc. Tali spazi devono essere reperiti anche nei casi di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comporti aumento delle unità immobiliari, ed in

<sup>39</sup> [Chiarimento del testo normativo.](#)

<sup>40</sup> [Chiarimento del testo normativo.](#)

caso di cambio d'uso urbanisticamente rilevante ovvero che comporta variazione degli standard urbanistici.

2. I parcheggi qualora non siano interrati o compresi nell'edificio, è preferibile che siano realizzati all'esterno, lungo il fronte strada e con accesso diretto dalla medesima strada.
3. Nel computo della superficie da destinare a parcheggio è compreso lo spazio necessario alla manovra degli automezzi. Non vengono ricomprese, invece, le superfici relative alle rampe e alle strade, neppure nel caso di strade private.
4. Gli spazi a parcheggio relativi alle singole unità costituiscono pertinenza delle medesime e non possono essere ceduti separatamente.
5. In corrispondenza degli accessi carrai, l'accesso fronte strada dovrà essere arretrato di almeno ml.5,00 in modo da ospitare un'auto in fase di ingresso.
6. Nelle zone produttive all'interno di ciascun lotto va ricavata una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto.
7. Salvo diverse prescrizioni date nei successivi articoli, valgono le seguenti disposizioni:
  - a) al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie con modifica di destinazione d'uso, deve essere prevista una superficie di parcheggio privato non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di volume di costruzione, assicurando alla residenza almeno un posto macchina per alloggio. La cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazioni, uffici o negozi, con esclusione perciò delle altre parti dell'edificio: scantinati, servizi esterni e cosiddetti "volumi tecnici".
  - b) oltre alla superficie di cui sopra, per le destinazioni commerciali e direzionali, devono essere previste aree a parcheggio di superficie non inferiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;  
Tale dotazione di parcheggi, si applica anche nelle destinazioni commerciali e direzionali da realizzare mediante modifica di destinazione d'uso senza opere.
  - c) per le destinazioni artigianali-industriali devono essere previste aree a parcheggio di superficie non inferiore al 20% della superficie coperta.

Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi, di cui alle lettere a) e b) del presente articolo, nell'ambito dell'edificio e delle relative aree scoperte, i parcheggi possono essere realizzati anche in aree esterne, purché siano funzionalmente collegate ed asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto d'obbligo da trasciversi a cura del proprietario, ovvero, saranno monetizzati ~~a costi reali sulla base di un progetto redatto a cura del Comune.~~ applicando i valori delle aree edificabili urbanizzate / non urbanizzate contenuti nelle tabelle utilizzate per la determinazione dei tributi comunali.

In applicazione dell'art. 3.20 del PAT nel PI sono individuate le aree a parcheggio all'interno degli ambiti cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione. La realizzazione delle eventuali strutture di servizio del parcheggio è ammessa per una volumetria massima di 300 mc e previa convenzione con il Comune.

## PARTE TERZA - DISPOSIZIONI PER LE ZONE E PER LE AREE

### ART. 27. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone ed aree rappresentate nella planimetria del PI in scala 1:5000:

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

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

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

**ZONE "D"** - Parti destinate ad insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali.

**ZONE "E"** - Parti destinate all'agricoltura ed alla silvicoltura.

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

### ART. 28. ZONE RESIDENZIALI - DESTINAZIONI D'USO

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi o botteghe, attività commerciali in genere nei limiti di cui alla Lr 50/12 e successive modifiche e integrazioni;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
- laboratori artigianali di servizio (vedi ART. 19);
- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè con esclusione di attività o locali all'interno dei quali i livelli equivalenti di rumore risultano particolarmente elevati (discoteca, balera, piano-bar con musica amplificata e simili);
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago con esclusione di attività o locali all'interno dei quali i livelli equivalenti di rumore risultano particolarmente elevati (discoteca, balera, piano-bar con musica amplificata e simili).

Sono escluse:

- industrie e insediamenti artigianali diversi da quelli di servizio;
- [deposito, stoccaggio e trattamento rifiuti speciali](#);<sup>41</sup>
- ospedali;
- macelli;
- stalle e scuderie, ricoveri animali ed ogni altro fabbricato, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano incompatibili con il carattere residenziale

<sup>41</sup> [Accoglimento di osservazione dell'Ufficio Tecnico.](#)



della zona.

#### **ART. 29. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A" CENTRI STORICI<sup>42</sup>**

1. Gli interventi ammessi per ogni singola "unità edilizia", in relazione all'art. ~~31 della L. 457/78~~ [3 del DPR 380/2001](#), sono:
  - [a\)](#) manutenzione ordinaria
  - [b\)](#) manutenzione straordinaria
  - [c\)](#) interventi di restauro e risanamento conservativo
  - [d\)](#) interventi di ristrutturazione edilizia
  - [e\)](#) interventi di nuova costruzione
  - [f\)](#) interventi di ristrutturazione urbanistica.

I procedimenti edilizi relativi a ciascun intervento sono definiti dalla normativa nazionale regionale vigenti in materia.

Nelle zone "A" sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) ~~dell'art. 31 della L. 457/78 di cui sopra~~ con le specificazioni di cui ai successivi articoli.
2. Definizioni
 

Ai fini di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, per quanto attiene agli interventi, trattamenti ed opere ammesse, sono fornite le seguenti definizioni:

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

~~Non sono soggetti ad autorizzazione ma alla denuncia al Comune.~~

Per manutenzione ordinaria si intendono le opere di [riparazione](#), rinnovo, di ripristino e di sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

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

Il ripristino è previsto per le finiture esterne degli edifici sottoposti alle norme relative al restauro ed alla ristrutturazione, soltanto per quegli elementi esistenti che non siano in contrasto con i modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

In ogni caso, per gli edifici sottoposti alle norme relative al restauro ed alla ristrutturazione, non sono considerate opere di manutenzione ~~e sono quindi soggette ad autorizzazione~~, stante la loro rilevanza di carattere ambientale, quelle riguardanti:

  - il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;
  - il rifacimento degli infissi esterni;
  - il rifacimento del manto di copertura (fatte salve le semplici operazioni di rimescolamento con eventuale sostituzione dei coppi inferiori).
  - la sistemazione delle aree esterne che modifichi l'assetto originario attraverso l'introduzione di pavimentazioni e percorsi, l'espianto di alberature.
4. INTERVENTI DI TIPO b): MANUTENZIONE STRAORDINARIA
 

~~Sono soggetti ad autorizzazione e r~~ [R](#)iguardano ~~gli~~ edifici a cui è assegnato il grado di protezione mediante schedatura.

<sup>42</sup> [Aggiornamento normativo.](#)



Sono considerate di manutenzione straordinaria “le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d’uso” (~~art. 31 della L. 457/78~~).

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

#### 5. GRADI DI PROTEZIONE

Agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a cui corrisponde un particolare tipo di intervento:

- Grado 1 - Restauro e risanamento conservativo
- Grado 2 - Ristrutturazione edilizia
- Grado 3 - Demolizione e ricostruzione
- Grado 4 - Demolizione senza ricostruzione

In relazione alla diversa caratterizzazione dei valori architettonici, storico-tipologici, culturali ed ambientali gli interventi di recupero di cui alle lettere c) e d) dell'art. ~~31 della L. 457/78~~ 3 del DPR 380/01 si possono articolare in due ~~di~~ livelli differenziati, anche per parti del singolo organismo edilizio, che definiscono due possibili graduazioni di intervento per ciascuna categoria.

Si applicherà di norma la graduazione di maggiore tutela: “~~A~~” ~~o~~ “~~B~~”, salvo che il richiedente l'intervento possa giustificare con idonea documentazione, con una ~~attenta~~ dettagliata relazione storico-filologica, l'applicazione della graduazione di minore tutela “~~B~~”, ~~previo passaggio in~~ previa approvazione da parte del Consiglio Comunale.

In quest'ultimo caso ~~la concessione edilizia~~ il provvedimento abilitativo edilizio dovrà contenere le motivazioni che hanno indotto alla modifica della graduazione assegnata.

Tutte le aree scoperte, siano o no pertinenza di edifici, perimetrate come centri storici o beni culturali e ~~ambientali paesaggistici~~ o aggregati rurali di antica origine, con vincolo codificato o per legge sono ~~in edificabili~~ inedificabili.

#### 6. IMPIANTI TECNOLOGICI PARTICOLARI

Tenuto conto dell'attuale livello tecnologico, delle esigenze emergenti soprattutto in materia di impiantistica generale e delle disposizioni vigenti in materia, per particolari problemi di carattere impiantistico potranno essere adottate, di volta in volta, apposite soluzioni purché non in contrasto con i criteri generali di restauro e risanamento conservativo, fermo restando che per gli edifici con grado di protezione 1 si dovranno adottare criteri di minore flessibilità.

E sempre prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi come indicato nella graduazione 1A.

### ART. 30. GRADO 1: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO<sup>43</sup>

1. Questo tipo di intervento è consentito per gli edifici individuati e schedati nelle apposite tavole grafiche.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono, conformemente a quanto previsto all'art. ~~31 lettera c) della L. 457/78~~ 3, comma 1, lettera c) del DPR 380/01, quelli rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, pur nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, dell'organismo stesso, ne consentano le destinazioni di uso 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.~~ 3. Si assume pure la definizione di restauro di cui all'art. 34 del Decreto Legislativo ~~29/10/1999, n° 490.~~ 22 gennaio 2004, n.42
4. Per tali edifici sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

<sup>43</sup> Aggiornamento normativo e chiarimento del testo normativo.

## 5. **Graduazione 1A**

Riguarda unità edilizie per le quali sono ammessi ~~i seguenti~~ interventi di restauro e risanamento conservativo. Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

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

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

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

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

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

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

## 6. **Graduazione 1B**

Riguarda unità edilizie per le quali sono ammesse le opere di restauro e risanamento conservativo, senza compromettere gli elementi e i sistemi da assoggettare alla conservazione e mantenendo destinazioni d'uso compatibili con quella originaria. ~~Il restauro~~ La graduazione 1B prevede anche i seguenti interventi:

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

A questa graduazione si potrà giungere per quegli organismi edilizi che già sono stati oggetto di interventi significativi di trasformazione, soprattutto interna, e che hanno però conservato interesse sotto il profilo storico, architettonico, ambientale e decorativo.

## **7. IMPIANTI TECNOLOGICI PARTICOLARI**

~~Tenuto conto dell'attuale livello tecnologico, delle esigenze emergenti soprattutto in materia di impiantistica generale e delle disposizioni vigenti in materia, per particolari problemi di carattere impiantistico potranno essere adottate, di volta in volta, apposite soluzioni purché non in contrasto con i criteri generali di restauro e risanamento conservativo, fermo restando che per gli edifici con grado di protezione 1 si dovranno adottare criteri di minore flessibilità.~~

~~È sempre prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi come indicato nella graduazione 1A.~~

## **ART. 31. GRADO 2: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA<sup>44</sup>**

1. Questo tipo di intervento è consentito per gli edifici schedati nelle apposite tavole grafiche di PI.

<sup>44</sup> Aggiornamento normativo e chiarimento del testo normativo.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono, in riferimento all'art. ~~31 lettera d)~~, della L. 457/78 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/01, quelli che, pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi sia esterni che interni dell'organismo edilizio preesistente aventi più significativa caratterizzazione e valore sotto i profili storico-architettonico, artistico-culturale e ambientale, sono rivolti anche a trasformarlo "mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente".

7.3. Per tali edifici sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### 8.4. Graduatoria 2A

Riguarda unità edilizie per le quali, fatte salve le premesse generali, sono ammessi:

- a. interventi di risanamento e ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- b. interventi di parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- c. interventi di sostituzione e/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con modifiche alle quote d'imposta purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno;
- d. interventi di rinnovo, o sostituzione ed integrazione di impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
- e. interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- f. interventi di risanamento, trasformazione e integrazione di impianti igienico sanitari e tecnologici, secondo i criteri già previsti ~~per gli edifici con grado di protezione 1~~ all'ART. 29, atti a adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione.

Dagli interventi ammessi con la graduatoria 2A sono comunque esclusi quelli di totale svuotamento e rifacimento interno dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno.

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

#### 9.5. Graduatoria 2B

Riguarda unità edilizie per le quali sono ammessi:

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

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

### **ART. 32. GRADO 3: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE<sup>45</sup>**

Questo tipo di intervento è consentito per gli edifici che presentano scarsi valori storici e architettonici oppure situazioni valide in origine ma oggi compromesse dal punto di vista tipologico od igienico-statico. È ammessa la demolizione e sostituzione con altro edificio di pari volume.

Per tali edifici sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **1. Graduatoria 3A**

Riguarda unità edilizie che possono essere demolite e ricostruite mantenendo la stessa posizione planimetrica all'interno dell'area di sedime, fatto salvo l'allineamento sul fronte principale, lo stesso

<sup>45</sup> Normativa sovraordinata e chiarimento del testo normativo.

numero di piani e lo stesso volume. La composizione architettonica sarà adeguata all'ambiente.

L'intervento di sostituzione non è comunque prescrittivo.

Nel caso di ricostruzione con pari volume, il volume edificabile è ricavato dal rilievo dell'esistente, prima della demolizione. ~~L'Ufficio Tecnico comunale~~ [Il progettista dell'intervento in sede di presentazione del progetto](#) attesta l'entità di tale volume. La ricostruzione dovrà avvenire in conformità con la sagoma indicata negli elaborati grafici di progetto.

~~La concessione edilizia è subordinata anche alla preventiva~~ [In casi particolarmente complessi e/o delicati, a giudizio del Responsabile dell'UTC, potrà essere richiesta la preventiva](#) approvazione di un progetto planivolumetrico.

In ogni caso l'intervento dovrà prevedere il tetto a falde, copertura in coppi, serramenti con scuri in legno, intonaco a calce.

Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalle norme generali del centro storico.

## 2. **Graduazione 3B**

Riguarda unità edilizie simili alle precedenti che possono essere demolite e ricostruite con altre diverse anche mediante l'adeguamento volumetrico eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente.

L'intervento di sostituzione non è comunque prescrittivo.

Quando la ricostruzione sia prevista in posizione diversa rispetto all'unità da demolire o l'unità minima di intervento richieda una integrazione planimetrica o volumetrica, sono ammesse nuove costruzioni secondo le indicazioni planimetriche ed il numero di piani fissati nelle tavole della variante.

Le caratteristiche delle nuove costruzioni sono quelle previste per la graduazione 3A.

[A questa graduazione si potrà giungere laddove risulti un evidente miglioramento della qualità urbana e del tessuto edilizio.](#)

### **ART. 33. GRADO 4: DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

Riguarda unità edilizie pressochè prive di valori storico-architettonici oppure situazioni oggi irrimediabilmente compromesse dal punto di vista tipologico od igienico-statico.

Gli edifici demoliti non possono essere ricostruiti.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni è condizione inderogabile per il rilascio di qualsiasi concessione relativa agli interventi nelle unità minime che le includono.

Prima del rilascio della concessione edilizia il richiedente dovrà attestare la proprietà o meno delle strutture oggetto di intervento.

Sono ammessi interventi di manutenzione [ordinaria e](#) straordinaria, valutati caso per caso dall'Ufficio Tecnico comunale.

### **ART. 34. UTILIZZO DEI SOTTOTETTI**

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

- a. le caratteristiche di idoneità per il rilascio del certificato di abitabilità siano ottenibili nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui agli articoli precedenti;
- b. eventuali interventi per l'adeguamento dei rapporti aeroilluminanti potranno essere attuati mediante la conservazione e/o la realizzazione di nuovi abbaini (nelle forme e dimensioni tradizionali) o di lucernari.

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

I tagli nella struttura del tetto e la realizzazione di terrazzi non sono ammessi come opere di manutenzione straordinaria.

Per gli impianti tecnologici particolari detti tagli sono ammessi nella proporzione di 1/15 della superficie utile dell'alloggio, soltanto se questo è realizzato nel sottotetto in forma autonoma.

La possibilità di trasformazione ed utilizzazione dei sottotetti, secondo le modalità del presente articolo, sono vincolate alla presentazione di documentazione planimetrica catastale (mappini) o altro documento probante (notarile, ipoteche, ecc.) dai quali risulti l'esistenza della "soffitta" in data antecedente al 28 gennaio 1977, o successiva se regolarmente concessa.

Per quanto non espressamente citato si fa riferimento alla L.R. 6/4/1999, n° 12.

### **ART. 35. PARCHEGGI ED AUTORIMESSE**

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

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

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

L'obbligo del parcheggio o posto auto può essere derogato nelle zone dei Centri Storici, mentre nei Centri Storici Minori e nelle Corti Rurali è richiesto lo spazio esterno necessario per realizzare parcheggi che soddisfino il rapporto minimo di un posto auto di almeno mq. 15 per ogni alloggio.

### **ART. 36. INDIRIZZI OPERATIVI PER RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA<sup>46</sup>**

#### Criteri generali

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

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

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

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

Al fine del consolidamento e riutilizzo in luogo di elementi strutturali ~~e decorativi~~ è consentito l'utilizzo di malte speciali, resine e prodotti chimici speciali, purché diano comprovate garanzie in ordine alle caratteristiche meccaniche ed estetiche anche nel tempo.

#### Prescrizioni particolari

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

Per le murature non a vista saranno ammesse applicazioni di reti elettrosaldate con chiodatura e rinzaffi cementizi o di tecniche che utilizzano tirantature precomprese.

Il consolidamento delle strutture orizzontali lignee può essere attuato mediante:

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

<sup>46</sup> [Normativa sovraordinata e chiarimento del testo normativo.](#)

caso la nuova struttura sia inseribile senza modifiche sostanziali delle quote di pavimento preesistenti.

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

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

Per le opere di consolidamento ed irrigidimento in generale sono da preferire alle strutture in c.a. quelle in ferro; per l'irrigidimento dei solai è ammessa la posa di rete elettrosaldata con cappa cementizia [ed elementi di collegamento alle travi di legno](#).

#### Strutture di copertura

sono ammessi gli interventi previsti per le strutture orizzontali.

#### Finiture

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

- sostituzione degli intonachi interni ed esterni con le dovute cure, [previa esecuzione di saggi](#) per non compromettere l'eventuale presenza di superfici decorate o affrescate che pure dovranno essere oggetto di scrupolose operazioni di restauro [secondo le prescrizioni che saranno impartite dalla competente Soprintendenza](#);
- eventuale rifacimento totale degli intonachi esterni in pasta di calce spenta e colore concordati o imposti dagli Uffici preposti.

Sono in ogni caso esclusi interventi che prevedano l'impiego di materiali sintetici.

#### Elementi decorativi

[Gli elementi decorativi originari sia interni che esterni, così come definiti all'art. 11, comma 1, lettera a\) del D. Lgs. 42/04 sono sottoposti alle disposizioni dell'art. 50 e della Parte seconda del citato decreto. Tali manufatti dovranno essere opportunamente conservati e restaurati, previa autorizzazione della competente Soprintendenza.](#)

Per manti di copertura, infissi, serramenti di negozio, dovranno essere recuperati o riutilizzati forme, materiali e tecniche originarie e/o comunque coerenti con l'assetto storico tipologico dell'edificio e/o con caratteristiche ambientali.

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

### **ART. 37. DISPOSIZIONI FINALI<sup>47</sup>**

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

In considerazione della possibile locale disomogeneità delle caratteristiche geotecniche presentate dai materiali alluvionali costituenti il sottosuolo, opere per le fondazioni, devono essere applicate, preventivamente ad ogni intervento edificatorio ed infrastrutturale, ~~le norme del D.M. 11 Marzo 1988~~ [le vigenti normative in materia di costruzioni, terreni e fondazioni](#).

### **ART. 38. ZONA "B" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO<sup>48</sup>**

Destinazione d'uso: Sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali all'[ART. 28](#).

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

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

<sup>47</sup> [Aggiornamento normativo](#).

<sup>48</sup> [Normativa sovraordinata e chiarimento del testo normativo](#).



Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi dell'[ART. 5](#) delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta ~~dal Sindaco~~ [dal progettista all'atto della presentazione del progetto relativo all'intervento](#).-

La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5,00, con facoltà del ~~Sindaco~~ [Sindaco Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia](#), di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti esistenti e la fisionomia ambientale già determinata.

Le distanze tra i fabbricati previste dalla tabella degli indici stereometrici possono essere ridotte in attuazione di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche ai sensi ed agli effetti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.I. 2/4/1968, n° 1444.

[Per gli edifici ricadenti nella zona B4 è ammesso "una tantum" un aumento del volume esistente nella misura del 20% con un massimo di 100 mc.](#)

~~La zona B1 sita nel Capoluogo ed individuata con asterisco dovrà avere accesso su via Papa Giovanni XXIII contrapposto a vicolo Dal Cero.~~<sup>49</sup>

-In considerazione della possibile locale disomogeneità delle caratteristiche geotecniche presentate dai materiali alluvionali costituenti il sottosuolo e che vengono generalmente impegnati dalle opere di fondazione, devono essere applicate, preventivamente ad ogni intervento edificatorio ed infrastrutturale, le norme ~~del D.M. Il Marzo 1988~~ [tecniche relative a costruzioni, terreni e fondazioni](#).

In Frazione Salionze per la nuova zona di Completamento Residenziale B, individuata con un asterisco, si prescrive che l'esistente viabilità, posta a confine tra la nuova zona ZTO C2 e le esistenti aree B, dovrà essere destinata possibilmente a percorso ciclo-pedonale protetto, al fine di tutelare le aree circostanti, ed in prossimità di questa si prescrive che venga posizionata l'area verde, al fine di garantire il mantenimento della vegetazione e alberature esistenti autoctone.-

ZONA B		1	2	3	4
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	----	----	----	----
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1,50	1,50	1,00	v.NTO
Superficie minima del lotto	mq	----	----	----	----
Superficie massima del lotto	mq	----	----	----	----
Rapporto di copertura massimo	%	30	30	30	30
Numero massimo dei piani abitabili	n	3	2	2	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	10,50	7,50	7,50	7,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00	5,00	5,00	5,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00	5,00	5,00	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00	10,00	10,00	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	10,00	10,00	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini (minimo)	%	70	70	80	80
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	30	30	20	20
Cavedi		esclusi	esclusi	esclusi	esclusi
Cortili chiusi		esclusi	esclusi	esclusi	esclusi

<sup>49</sup> [Aggiornamento per modifica dello stato di fatto.](#)

**ART. 39. ZONA "C1" RESIDENZIALE CON STRUMENTI ATTUATIVI APPROVATI<sup>50</sup>**

Destinazione d'uso: Sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali all'[ART. 28](#).

Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato in attuazione del precedente strumento generale. Vanno pertanto rispettati gli indici stereometrici di cui alle convenzioni urbanistiche stipulate in attuazione delle previsioni del precedente P.d.F. e PRG.

Qualora alla scadenza del P.d.L. non siano ancora state realizzate le opere previste dallo stesso piano, ogni intervento è subordinato al rispetto della normativa della zona C/2 residenziale di espansione.

Per la zona destinata a PEEP individuata come zona "C 1" valgono gli indici stereometrici di cui al Piano di zona approvato con i vincoli e le normative particolari di cui alle leggi 167/62 e 865/71 e s.m.i..

Per i P.d.L. approvati e convenzionati in attuazione del precedente P.d.F. e PRG vengono confermate in toto le previsioni planovolumetriche in essi contenute.

In considerazione della possibile locale disomogeneità delle caratteristiche geotecniche presentate dai materiali alluvionali costituenti il sottosuolo e che vengono generalmente impegnati dalle opere di fondazione, devono essere applicate, preventivamente ad ogni intervento edificatorio ed infrastrutturale, le norme ~~del D.M.11Marzo 1988.~~ [tecniche relative a costruzioni, terreni e fondazioni.](#)

**ART. 40. ZONA "C2" RESIDENZIALE DI ESPANSIONE**

Destinazione d'uso: Sono consentite quelle previste per le zone residenziali all'[ART. 28](#).

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo così come previsti dalle tavole di PI ed alla stipula della convenzione, di cui all'[ART. 5](#) delle presenti norme, che dovrà interessare tutte le aree comprese negli ambiti perimetrati.

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

Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenzial<sup>1</sup> a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma, urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

Le eventuali modifiche alla viabilità, sia pedonale che veicolare, non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni dello strumento urbanistico generale. Qualsiasi modificazione alle indicazioni delle tavole non rientrante tra quelle di cui al punto precedente è soggetta all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico generale.

Sono ammesse le trasposizioni di cui all'[ART. 4](#).

~~Lo strumento attuativo relativo alla zona C2c sita nella frazione Salionze dovrà ricomprendere nel suo ambito anche la superficie riguardante gli standard secondari, che vanno quindi ceduti in loco, lungo la strada comunale Salionze Campagnarossa. L'accesso a tale area dovrà essere previsto dalla strada comunale Salionze Campagnarossa a ridosso della nuova zona a servizi ed inoltre dovrà essere posta particolare attenzione, in fase di progettazione edilizia, alle emergenze vegetali, quali macchie di essenze autoctone, che caratterizzano in maniera peculiare questa parte di territorio.~~<sup>51</sup>

In considerazione della possibile locale disomogeneità delle caratteristiche geotecniche presentate dai materiali alluvionali costituenti il sottosuolo e che vengono generalmente impegnati dalle opere di fondazione, devono essere applicate, preventivamente ad ogni intervento edificatorio ed infrastrutturale, le norme ~~del D.M. 11 Marzo 1988.~~ [tecniche relative a costruzioni, terreni e fondazioni.](#)<sup>52</sup>

<sup>50</sup> [Normativa sovraordinata.](#)

<sup>51</sup> [Aggiornamento per modifica dello stato di fatto.](#)

<sup>52</sup> [Normativa sovraordinata.](#)



ZONA C2		a	b	c	d	e
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	2,00	1,00	1,00	1,00	0,60
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	-----	-----	-----	-----	-----
Superficie minima del lotto	mq	-----	-----	-----	-----	-----
Superficie massima del lotto	mq	-----	-----	-----	-----	-----
Rapporto di copertura massimo	%	30	30	25	20	25
Numero massimo dei piani abitabili	n	3	3	2	2	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	10,50	10,50	7,50	7,00	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Destinazione superfici scoperte a colture o giardini (minimo)	%	70	70	80	80	80
Destinazione superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	30	30	20	20	20
Cavedi		esclusi	esclusi	esclusi	esclusi	esclusi
Cortili chiusi		esclusi	esclusi	esclusi	esclusi	esclusi

1. In riferimento alla Località Salionze individuata con due asterischi si prescrive quanto segue:
  - il nuovo previsto incrocio con l'esistente viabilità andrà concertato con l'Ente titolare della strada;
  - il nuovo innesto posto a nord-est della nuova area su viabilità esistente andrà preferibilmente risolto tramite rotonda;
  - la nuova viabilità ad est della ZTO C2 andrà inclusa nell'ambito del SUA;
  - l'esistente viabilità posta a confine tra la nuova ZTO C2 e le esistenti aree B dovrà essere destinata possibilmente a percorso ciclo-pedonale protetto, al fine di tutelare le aree circostanti;
  - in merito ai capannoni esistenti dovrà essere predisposto apposito "Piano di Caratterizzazione" per lo smaltimento della copertura;
  - vista la particolare conformazione dell'area, di pregio sia paesaggistico che ambientale, si prescrive che le tipologie ammesse siano preferibilmente uni o bifamiliari. Pertanto dovranno essere escluse case a schiera o edifici a blocco;
  - inoltre si prescrive che l'area a verde si posiziona lungo la strada bianca esistente a ovest, là dove viene prescritto di ricavare possibilmente una pista ciclo pedonale, al fine di garantire il mantenimento della vegetazione e delle alberature esistenti autoctone.
- 6-2. In riferimento alla Frazione Borghetto per l'area individuata da tre asterischi, trattandosi di area posta al di là del fiume Mincio su un borgo avente caratteristiche storico architettoniche di pregio, nonché di valenza paesaggistico ambientale di notevole pregio, si prescrive quanto segue:
  - che il numero di piani sia di due, Piano terra e primo, quest'ultimo mansardato, al fine di contenere l'altezza degli edifici;
  - per quanto riguarda le tipologie, si prescrive che possano essere edificati esclusivamente edifici uni o bi familiari; andranno pertanto escluse case a schiera o complessi aventi più di due unità abitative.
- 7-3. In Località Foroni, per l'area individuata da quattro asterischi, si prescrive che il capannone, a cavallo della nuova zona C2/c e di quella limitrofa agricola, andrà demolito.

**ART. 41. LOTTI LIBERI**

1. I lotti liberi sono identificati nelle planimetrie del PI all'interno delle zone residenziali con una specifica simbologia.
2. Destinazione d'uso: valgono le norme previste dall'ART. 28.
3. In queste zone il PI si attua attraverso IED.  
Con intervento edilizio diretto, sono ammessi nuovi volumi nei lotti liberi individuati graficamente dal PI. Il volume dei lotti liberi è da intendersi come interamente attribuito al mappale entro il quale ricade la maggior parte del lotto libero; qualora l'individuazione del lotto libero contenuta nel PI interessi mappali di proprietà diverse, non sono da ritenersi edificabili anche ai fini fiscali quelli di superficie inferiore a 300 mq.
4. Vanno rispettati i seguenti parametri:

Lotto n°	Altezza massima ml	Volume massimo realizzabile mc
1	6,50	740
2	6,50	900
3	6,50	2680
4	6,50	1422

**ART. 42. ZONA "D1" PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO<sup>53</sup>**

Norme valide per le Sottozone a), b) e c)

- ~~5.1.~~ Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, artigianali e commerciali.
- ~~6.2.~~ In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, magazzini, attività artigianali e commerciali fino a 1500 mq, centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
- ~~7.3.~~ In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie coperta produttiva realizzata. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso; tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo. Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di abitabilità delle strutture produttive.
- ~~8.4.~~ L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta ~~dal Sindaco~~ dal progettista all'atto della presentazione del progetto relativo all'intervento.
- ~~9.5.~~ Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non

<sup>53</sup> Aggiornamento normativo e normativa sovraordinata.

potranno in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa. Senza variare la destinazione di zona e fermo restando il rapporto di copertura massimo ammesso pari al 50% del lotto.

Gli uffici non potranno avere una superficie superiore al 20% della superficie massima coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente o dopo la struttura produttiva. Solo in presenza di motivate e documentate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra con vincolo di convenzione tra la superficie in eccedenza e l'azienda a cui si riferisce.

Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici dovranno essere accorpati alle strutture stesse.

L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 12,00 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata.

Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 12,00 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie del lotto.

**4.6.** Per la zona "D1 b" trattandosi di zona finalizzata al recupero e riuso di strutture esistenti, è ammesso l'insediamento di attività turistico-sportiva, della ristorazione ed inoltre uffici di rappresentanza turistica, di visitazione dell'ambito di tutela, comunque direttamente connessa con la fruibilità dell'ambito fluviale del fiume Mincio. Gli interventi ammessi sono quelli di cui alle lett. a), b), e c) e d) dell'art. ~~31 della legge 457/78~~ 3 del DPR 380/2001 e comunque nel rispetto del PAT, in attesa dell'approvazione del Piano Ambientale.

La tabella parametrica che segue, relativamente alla sottozona "b" sarà applicabile per gli interventi assoggettabili direttamente a Permesso di Costruire o D.I.A., quindi interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ~~art. 31 Legge 457/78~~ dell'art. 3 del DPR 380/01, mentre per interventi realizzati attraverso Piano Attuativo si rimanda alla specifica normativa di tale piano, al fine di introdurre parametri urbanistici adeguati al recupero urbanistico, applicando comunque una riduzione di volume da concordarsi in fase di convenzione.

**2.7.** Per le zone "D1 c", trattandosi di attività site in zone ricadenti all'interno del centro edificato, si prescrive il mantenimento del tipo di lavorazione attuale, non ammettendo alcun nuovo insediamento, né il subentro di attività diverse. Alla cessazione dell'attività attuale, la zona diventa ipso facto zona residenziale ed assume la normativa della zona "B1" limitrofa per le aree site nel capoluogo, mentre per quella sita nella frazione Remelli assume la normativa della zona "B3".

**8.** In considerazione della possibile locale disomogeneità delle caratteristiche geotecniche presentate dai materiali alluvionali costituenti il sottosuolo e che vengono generalmente impegnati dalle opere di fondazione, devono essere applicate, preventivamente ad ogni intervento edificatorio ed infrastrutturale, le norme ~~del D.M. 11 Marzo 1988~~ tecniche relative a costruzioni, terreni e fondazioni.

#### Norme valide per la sottozona d)

1. La zona artigianale-industriale è riservata esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere produttivo, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, non che gli alloggi del personale di custodia ed i locali per mostre permanenti, e per la commercializzazione dei prodotti.
2. Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno avere Superficie Utile Lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata alla produzione e comunque non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza ad essi.

Entro il limite di questa zona, le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso, fermo

restando anche il divieto di deposito di materie maleodoranti e insalubri.

L'utilizzazione della zona potrà avvenire con intervento diretto di concessione edilizia, nella parte già fornita delle opere di urbanizzazione primaria, oppure in caso di ampliamento di attività esistente. In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi primari, nella misura del 10% della superficie del lotto: qualora l'area risulti interessata da previsioni di PI (strade di distribuzione interna, parcheggi, ecc.) potrà essere stipulata col Comune dichiarazione impegnativa d'obbligo, ai sensi art. 11, legge 10 del 28/1/1977, nella quale il richiedente la concessione si impegna a realizzare le previsioni del PI.

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

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

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

Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00, a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00, a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00. Qualora prospettante su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di PI.

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

Le cabine elettriche se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi.

<b>ZONA D1</b>		<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	----	----	----
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	----	----	----
Superficie minima del lotto	mq	----	----	----
Superficie massima del lotto	mq	----	----	----
Rapporto di copertura massimo	%	50	attuale	40
Numero massimo dei piani abitabili	n	2	attuale	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	12,00	attuale	attuale
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	10,00	attuale	10,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00	attuale	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00	attuale	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	attuale	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini (minimo)	%	20	attuale	20
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	80	attuale	80
Cavedi		ammessi	attuale	esclusi
Cortili chiusi		esclusi	attuale	esclusi

#### **ART. 43. ZONA "D2" PRODUTTIVA CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO ED IN FASE DI REALIZZAZIONE<sup>54</sup>**

1. Trattasi di zone attuate ed in fase di attuazione sulla base delle previsioni di strumenti urbanistici

<sup>54</sup> [Aggiornamento normativo.](#)

attuativi approvati e convenzionati ai sensi dei precedenti strumenti generali, per le quali vengono confermati in toto tutti gli indici stereometrici e tutte le normative di attuazione contenute nelle rispettive convenzioni urbanistiche.

2. In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, magazzini, attività artigianali e commerciali fino a 1500 mq di superficie di vendita, centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
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 ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa. Gli uffici non potranno avere una superficie superiore al 10% della superficie massima coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente o dopo la struttura produttiva. Solo in presenza di motivate e documentate e comprovate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra con vincolo di connessione tra la superficie in eccedenza e l'azienda a cui si riferisce, senza variare la destinazione di zona e fermo restando il rapporto di copertura massimo ammesso pari al 50% del lotto.
4. Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici dovranno essere accorpati alle strutture stesse.
5. L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 12,00 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata.
6. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 12,00 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie del lotto.
7. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva, da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività.

In considerazione della possibile locale disomogeneità delle caratteristiche geotecniche presentate dai materiali alluvionali costituenti il sottosuolo e che vengono generalmente impegnati dalle opere di fondazione, devono essere applicate, preventivamente ad ogni intervento edificatorio ed infrastrutturale, le norme ~~del D.M. Il Marzo 1988.~~ [tecniche relative a costruzioni, terreni e fondazioni.](#)<sup>55</sup>

#### **ART. 44. ZONA "D3" PRODUTTIVA DI ESPANSIONE<sup>56</sup>**

- 1. Trattasi di zone destinate all'insediamento di nuove strutture produttive secondo gli indici riportati nella tabella allegata.
- 2. In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, magazzini, attività artigianali e commerciali con esclusione dei generi contingentati, dell'abbigliamento e simili, ammettendo tutti quei generi che a giudizio ~~del Sindaco~~ [dell'Amministrazione comunale](#) risultano incompatibili con la residenza o che risulti opportuno localizzare in zone diverse da quelle residenziali, centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
- 3. L'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento attuativo redatto ai sensi della

<sup>55</sup> [Normativa sovraordinata.](#)

<sup>56</sup> [Normativa sovraordinata e chiarimento del testo normativo.](#)

presente normativa e secondo quanto previsto nelle tavole di PI.

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

Dovranno pertanto essere previste idonee schermature arboree atte a creare valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive e/o artigianali e i flussi di traffico che interessano la Strada Provinciale.

Dovranno inoltre essere previsti gli standard di cui alle presenti norme, unitamente a idonee soluzioni progettuali di arredo, delle connessioni con la viabilità principale e con le aree da destinare a standard urbanistici.

-4. Gli interventi si attuano a mezzo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata redatto ai sensi della presente normativa.

-5. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva, da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie coperta produttiva realizzata.

Per casi particolari, di attività che non necessitano dello sfruttamento di tutta la superficie coperta edificabile, il Consiglio Comunale deciderà, caso per caso, il volume autorizzabile in deroga a detto rapporto, sempre all'interno del limite dei 500 mc. e del rapporto con la superficie coperta massima realizzabile sul terreno di competenza.

La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso; tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo. Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.

-6. Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici dovranno essere accorpati alle strutture stesse.

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

Gli uffici non potranno avere una superficie superiore al 20% della superficie massima coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente e [o] dopo la struttura produttiva. Solo in presenza di motivate e documentate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra con vincolo di convenzione tra la superficie in eccedenza e l'azienda a cui si riferisce, senza variare la destinazione di zona e fermo restando il rapporto di copertura massimo ammesso pari al 50% del lotto.

L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 12,00 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alle lavorazioni effettuate.

Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 12,00 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie del lotto.

-7. Le eventuali modifiche alla viabilità, sia pedonale che veicolare, non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni dello strumento urbanistico generale.

Qualsiasi modificazione alle indicazioni delle tavole non rientrante tra quelle di cui al punto precedente, è soggetta all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico generale.

Sono ammesse le trasposizioni di cui all'[ART. 4](#).



~~8. La zona D3 sita a Sud del Capoluogo ed individuata con asterisco e prospiciente l'innesta tra la Circonvallazione futura e la S.S. 249, non dovrà avere necessariamente accesso dalla Circonvallazione stessa.~~

8. In considerazione della possibile locale disomogeneità delle caratteristiche geotecniche presentate dai materiali alluvionali costituenti il sottosuolo e che vengono generalmente impegnati dalle opere di fondazione, devono essere applicate, preventivamente ad ogni intervento edificatorio ed infrastrutturale, le norme ~~del D.M. 11 Marzo 1988~~ [tecniche relative a costruzioni, terreni e fondazioni](#).

ZONA D3		
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	-----
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	-----
Superficie minima del lotto	mq	800
Superficie massima del lotto	mq	-----
Rapporto di copertura massimo	%	50
Numero massimo dei piani abitabili	n	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	12,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	10,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini (minimo)	%	20
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	80
Cavedi		ammessi
Cortili chiusi		esclusi

#### ART. 45. ZONA "D4" DIREZIONALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO<sup>57</sup>

1. Trattasi dell'area e delle strutture di smesse dell'ex complesso farmaceutico "Bayer", che in considerazione della presenza di volumi consolidati di particolare fattura, viene destinata esclusivamente all'insediamento di attività ricettive, direzionali e/o commerciali con particolare riferimento alle attività del terziario avanzato.
2. In tali aree, dotate di opere di urbanizzazione, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, dell'art. ~~31 della legge 457/78~~ [3 del DPR 380/01](#). Nel caso di interventi non rientranti nelle fattispecie di cui sopra è fatto obbligo di predisporre uno strumento urbanistico attuativo.
3. In ogni caso si prescrive che in relazione alle attività da insediare siano reperite, nelle adiacenti aree individuate dal PI, idonei a spazi da destinare a parcheggi e a verde.
4. In detta zona sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva, da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.
5. In considerazione della possibile locale disomogeneità delle caratteristiche geotecniche presentate dai materiali alluvionali costituenti il sottosuolo e che vengono generalmente impegnati dalle opere di fondazione, devono essere applicate, preventivamente ad ogni intervento edificatorio ed infrastrutturale, le norme ~~del D.M. 11 Marzo 1988~~ [tecniche relative a costruzioni, terreni e fondazioni](#).

#### ZONA D4

<sup>57</sup> [Aggiornamento normativo.](#)



Volume massimo ammesso	mc	attuale
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	-----
Superficie minima del lotto	mq	-----
Superficie massima del lotto	mq	-----
Rapporto di copertura massimo	%	-----
Numero massimo dei piani abitabili	n	-----
Altezza massima dei fabbricati	ml	10,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	attuale
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini (minimo)	%	50
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	80
Cavedi		ammessi
Cortili chiusi		esclusi

#### **ART. 46. ZONA "D5" ZONE DI INTERESSE COLLETTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

1. Sono zone preposte al mantenimento ed allo sviluppo del settore turistico ricreativo già largamente presente nel territorio comunale che necessita di adeguati interventi finalizzati all'incremento dell'utenza nel rispetto dei caratteri morfologico ambientali e paesaggistici dei siti ove sono ubicati.

In relazione alla loro funzione vengono suddivise nelle seguenti Sottozone:

##### **2. SOTTOZONA "A"**

Trattasi di aree ove esistono o sono da realizzare impianti ed attrezzature sportive, per il tempo libero e la sosta di ristoro gestite da privati.

In tali zone, i cui impianti svolgono una funzione di interesse collettivo pur rimanendo di proprietà privata, viene ammessa la possibilità di realizzare attrezzature per il tempo libero di qualsiasi specie e genere, comunque a cielo aperto che possono, tuttavia, essere coperte da strutture leggere durante il periodo invernale.

Per le attrezzature di servizio o ristoro e ricettive, si fa riferimento agli indici stereometrici di tabella, precisando che qualora i volumi esistenti avessero già saturato la potenzialità edificatoria dell'area, per gli stessi non è ammesso alcun ampliamento fino all'approvazione di un piano ambientale riguardante l'ambito del Fiume Mincio.

Si prescrive che all'interno di tali aree, vengano reperiti idonei spazi per la sosta degli autoveicoli, relazionati al numero degli utenti potenziali.

Qualora non fosse possibile reperire tali aree all'interno dell'area sportiva, è ammessa una messa a disposizione, previo vincolo di destinazione, di aree comunque localizzate in un raggio di 200 m.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo con previsioni planovolumetriche che preveda l'utilizzazione dell'intera zona e la sistemazione delle aree scoperte.

##### **3. SOTTOZONA "B"**

Trattasi di zona destinata solo ed esclusivamente alla realizzazione di aree attrezzate per picnic, per la quale valgono le seguenti norme:

- a. In considerazione dell'attuale destinazione dell'area su cui esistono delle attrezzature di ristoro su radure boschive sono ammessi, oltre al potenziamento delle attuali strutture esistenti (panche, tavoli, tavolati, barbecue, ecc.), la realizzazione di locali di servizio (box per w.c., locali di spaccio bevande e generi di ristoro) con un massimo di 800 mc. e con altezza massima di m. 3,50.

b. La realizzazione di tali infrastrutture di servizio è ammessa solo se discendente da una progettazione generale dell'intera area, nell'ambito di uno strumento urbanistico attuativo unitario, che dovrà prevedere:

- la dotazione di idonee attrezzature sportive per il tempo libero riservate essenzialmente alla fascia di età 2 - 12;
- l'esclusione assoluta della possibilità di realizzazione di murature di qualsiasi tipo, prescrivendo nel caso in cui debbasi manomettere l'andamento orografico del terreno l'adozione di architetture di terra;
- divieto di taglio di piante di qualsiasi genere e natura fatta esclusione per i cespugli non compatibili con la fruibilità della zona. incremento delle attuali alberature mediante la messa a dimora di essenze arboree compatibile con le preesistenze.

c. I manufatti ammessi dovranno utilizzare, per rendersi compatibili con l'ambiente in cui vanno inseriti, il legno nelle sue varie espressioni, con copertura in scandole di legno o normali coppi di laterizio.

#### 4. SOTTOZONA "C"

Trattasi di zona destinata alla realizzazione di infrastrutture di supporto ad una attrezzatura turistico sportiva (pesca sportiva), da realizzare nel terreno adiacente ricadente nel Comune di Sommacampagna.

La sovrapposizione dei diversi vincoli urbanistici restringono notevolmente l'area ove è possibile realizzare tali infrastrutture, per cui quanto proposto dalla presente norma, è realizzabile solo ed esclusivamente all'interno dell'area prevista dal PI, non ammettendo in nessun caso trasposizioni di zona e/o variazioni al perimetro.

In tale zona, è possibile realizzare esclusivamente servizi igienici, spogliatoi, sedi di associazioni sportive, locali di ristoro, spaccio di bevande.

La realizzazione delle infrastrutture, è subordinata ad un progetto di recupero ambientale generale della zona e ad un progetto esecutivo per la realizzazione dell'impianto sportivo, che dovrà risultare da apposita Convenzione da stipularsi con il Comune, nel quale siano previsti gli spazi da destinare a parcheggi, che dovranno essere sistemati con grigliati od altro, al fine di consentire la permeabilizzazione delle acque piovane, la dotazione e sistemazione di idonei spazi verdi e garanzie finanziarie per l'esecuzione delle opere di cui sopra.

Non potrà essere rilasciato alcun certificato di abitabilità od agibilità, se non contestualmente alla licenza d'uso dell'impianto sportivo da realizzare nel Comune di Sommacampagna.

<b>ZONA D5</b>		<b>Sottozona A</b>	<b>Sottozona C</b>
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	0,10	----
Volume massimo realizzabile	mc	----	700
Superficie minima del lotto	mq	----	----
Superficie massima del lotto	mq	----	----
Rapporto di copertura massimo	%	----	----
Numero massimo dei piani abitabili	n	2	1
Altezza massima dei fabbricati	ml	5,50	3,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	10,00	10,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini (minimo)	%	90	90
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	10	10
Cavedi		esclusi	esclusi

Cortili chiusi		esclusi	esclusi
----------------	--	---------	---------

**ART. 47. ZONA "D6" STRUTTURE RICETTIVE ALL'APERTO: VILLAGGI TURISTICI, CAMPEGGI<sup>58</sup>**

1. ~~Vengono considerati campeggi le aziende ricettive all'aperto attrezzate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento purchè trasportabili dal turista per via ordinaria e senza ricorrere a trasporti eccezionali.~~ Ai sensi della L.R. 11/13, le strutture ricettive all'aperto sono strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, che offrono ai turisti, in un'area recintata, alloggio in allestimenti mobili installati sulle apposite piazzole dal titolare della struttura ricettiva o dai turisti o in unità abitative .
2. Sono allestimenti mobili gli allestimenti per il pernottamento nella struttura ricettiva all'aperto, installati sulle apposite piazzole dal titolare della struttura ricettiva o dai turisti, quali tende, roulotte, camper, caravan e case mobili.
3. Sono villaggi turistici le strutture ricettive all'aperto con capacità ricettiva totale o prevalente in unità abitative o allestimenti mobili installati dal titolare e con eventuale capacità ricettiva residuale in allestimenti mobili installati dai turisti.
- a)4. Sono campeggi o camping le strutture ricettive all'aperto con capacità ricettiva totale o prevalente in allestimenti mobili installati dai turisti e con eventuale capacità ricettiva residuale in unità abitative o allestimenti mobili installati dal titolare.
- b)5. Per queste zone valgono le seguenti norme:
  - il rilascio ~~della concessione edilizia del titolo abilitativo~~ è subordinato ~~alla realizzazione delle~~all'approvazione di strumento attuativo, fatte salve le eventuali procedure di Variante SUAP allo strumento urbanistico generale;
  - sono ammesse costruzioni complementari all'attività della zona come: installazione per servizi igienici, spacci e negozi, ristoranti e bar, casa del custode, etc.)
  - si prevede il recupero dei volumi esistenti la cui destinazione d'uso verrà precisata nello strumento attuativo sopraccitato;
  - densità fondiaria: 0,3 mc./mq.;
  - la superficie coperta per la realizzazione dei servizi previsti dalle leggi regionali vigenti in materia non deve superare il 10% della superficie disponibile compresi i volumi esistenti;
  - l'altezza massima è di ml. 4,00;
  - la distanza minima dalle strade e dai confini è di ml. 10;
  - obblighi diversi: rispetto delle alberature esistenti;
  - a discrezione dell' Amministrazione obbligo di nuove piantumazioni;

Per ogni altra disposizione si deve fare riferimento alla Legge Regionale vigente e in particolare all'art. 23 della L.R. 11/13.
- e)6. ~~Fermo restando che il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo unitario.~~

**ART. 48. ATTIVITÀ FUORI ZONA<sup>59</sup>**

1. Trattasi di attività artigianali, industriali e commerciali site al di fuori delle zone produttive previste dallo strumento urbanistico generale.
2. Per tali strutture valgono le norme di cui all'ART. 14.

<sup>58</sup> Aggiornamento normativo.

<sup>59</sup> Normativa sovraordinata.

3. In considerazione della possibile locale disomogeneità delle caratteristiche geotecniche presentate dai materiali alluvionali costituenti il sottosuolo e che vengono generalmente impegnati dalle opere di fondazione, devono essere applicate, preventivamente ad ogni intervento edificatorio ed infrastrutturale, le norme ~~del D.M. 11 Marzo 1988.~~ [tecniche relative a costruzioni, terreni e fondazioni.](#)

#### **ART. 49. ZONA "D7" DEPOSITO ESPLOSIVI**

L'area ubicata in Val Segrida, delimitata e contrassegnata con apposito simbolo, è adibita alla produzione e deposito di materiale esplosivo a carattere nazionale, ad uso civile. La superficie di zona è di circa mq. 250.000, la superficie coperta attuale è di mq. 4.875 per un rapporto di copertura di mq./mq. 0,019.

È ammesso un incremento volumetrico pari al 20% dell'esistente, da adibire all'attività svolta.

Le tipologie, le strutture e i materiali dei nuovi edifici devono rispettare le normative specifiche riguardanti i depositi di materiali esplosivi.

Possono essere previsti movimenti di terra per creare terrapieni di sicurezza a ridosso dei depositi.

I nuovi edifici devono essere opportunamente mascherati con essenze vegetali autoctone.

I principali percorsi stradali di accesso e distribuzione possono essere asfaltati per agevolare il trasporto degli esplosivi con mezzi meccanici.

L'altezza massima degli edifici è di metri sei.

È ammessa inoltre una costruzione da destinare ad alloggio per il custode sino ad un volume di mc. 500.

#### **ART. 50. IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI<sup>60</sup>**

Si applica quanto contenuto nel D. lgs 11 febbraio 1998, n. 32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti", a norma dell'art.4, lettera c) della Legge 15 marzo 1997, n.59" ~~e come successivamente modificato e alla deliberazione della Giunta Regionale 7 dicembre 1999, n.4433 "Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati distributori stradali di carburante" (art.2, comma 1 del Dlgs 11 febbraio 1998, n.32, modificato dall'art.1 del Dlgs 8 settembre 1999, n.346 e dal D.L. 29 ottobre 1999, n.383). Intervento sostitutivo regionale", nella L.R. 23 ottobre 2003, n. 23 "Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti", modificata con L.R. 16 agosto 2007, n.21, nella DGR 26 maggio 2004, n. 1562 "Criteri e direttive per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti (art. 4, legge regionale 23 ottobre 2003, n. 23)", modificata con DGR 18 marzo 2005, n. 978 , e nella DGR 18 febbraio 2005, n. 497 "Criteri e direttive per l'individuazione, da parte dei comuni, dei requisiti e delle caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori di carburanti (art. 4, comma 2, lett. a), l.r. 23 ottobre 2003, n. 23) nonché norme tecniche di P.R.C. per l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti."~~

#### **ART. 51. ZONA AGRICOLA "E"**

La zona agricola, destinata all'insediamento ed all'esercizio dell'attività agricola, alla conservazione dei valori naturalistici ed ambientali ed al contenimento dell'espansione dell'aggregato urbano, è definita e normata ai sensi degli artt.43, 44 e 45 della LR n.11/2004 e smi.

La destinazione d'uso prevalente è quella agricola e sono ammesse tutte le attività compatibili con il

<sup>60</sup> [Aggiornamento normativo.](#)

territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'articolo 43 della LR n.11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

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

- valorizzazione e mantenimento della attività agricola tradizionale con particolare riferimento alle colture di pregio quali vigneti e frutteti;
- manutenzione della struttura agraria tradizionale;
- manutenzione e ripristino della viabilità poderale esistente;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni idrauliche originarie;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni agricole storiche originarie (terrazzamenti e ciglionamenti, muri a secco, alberature isolate o in filare);
- promozione di attività integrative del reddito, quali l'agriturismo;
- promozione di attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero.

#### Definizioni

- a) **azienda agricola vitale**: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi indicati dall'art. 44 della LR11/04 e s.m.i.;
- b) **azienda agricola**: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo non avente i requisiti di cui al punto precedente;
- c) **casa di abitazione**: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale e degli addetti dell'azienda agricola;
- d) **fabbricati agricoli produttivi**: il complesso delle strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo; i manufatti considerati volumi tecnici non concorrono alla formazione della superficie coperta;
- e) **aggregato abitativo**: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di 100 m nelle zone di pianura e 200 m nelle zone di collina;
- f) **superficie minima del fondo rustico da vincolare**: la definizione dei parametri per la determinazione è indicata dall'atto di indirizzo di cui all' art. 50 lett d) Lr 11/04 e s.m.i..

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

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

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

In ogni area agricola non è ammessa la deroga per la realizzazione dei parcheggi privati, ai sensi della L. 122/1989.

Sono inoltre ammessi interventi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, così come previsto dalla legislazione regionale vigente per le aree agricole e in riferimento a quanto stabilito dalla normativa relativa agli edifici non più funzionali di cui all'[ART. 60](#).

Sono pure ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da destinarsi a

punti vendita dei prodotti locali [con le stesse caratteristiche e dimensioni riportate nel successivo ART. 52 comma 3.](#)<sup>61</sup>

## **ART. 52. EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA**<sup>62</sup>

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art.50, comma 1, lettera d), ai sensi degli artt.44 e 45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

A tutela e valorizzazione del territorio agricolo i nuovi edifici a destinazione residenziale devono preferibilmente essere collocati lungo le attuali strade comunali o vicinali e a ridosso di aggregati rurali esistenti e comunque su terreno del titolare dell'azienda agricola.

I caratteri tipologici e costruttivi dovranno essere coerenti la tipologia tradizionale della zona.

E' ammessa la realizzazione di ~~un solo modesti-modesto manufatti-manufatto realizzati-realizzato con struttura~~ in legno e ~~privi-privò~~ di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo in conformità con quanto disciplinato dall'art.44 comma 5ter della LR n.11/2004. ~~Tali-Tale manufatti-manufatto potranno-potrà~~ avere una superficie coperta massima di ~~40 25~~ mq e un'altezza massima di m.2,40. ~~Dovranno-Dovrà~~ inoltre fare riferimento a un fondo di almeno mq.~~6.600 3.000~~.<sup>63</sup>

[Si applicano le norme sulle distanze di cui all'art. 17.](#)

[Quando tali costruzioni interessano ambiti di particolare rilevanza paesaggistica dovranno essere collocati in posizione defilata senza compromettere con visuali ed eventualmente dovranno essere mascherati con la vegetazione.](#)<sup>64</sup>

Le nuove costruzioni nel territorio agricolo sono tenute al rispetto dei seguenti parametri:

- distanza minima dai confini di proprietà o di zona omogenea: m 10,00;
- distanza dai cigli stradali come da Codice della Strada;
- distanza minima tra pareti finestrate: m 10.00;
- altezza massima: m 7.50, con possibilità di deroga per le strutture produttive solo in caso di comprovata necessità, motivata con perizia agronomica.

[Per i fabbricati residenziale ubicati in zona omogenea E agricola, i porticati e le rientranze coperte che non concorrono alla determinazione della superficie coperta ai sensi dell'art. 15, c. 1, debbono essere contenuti entro un massimo del 70% della superficie coperta dell'abitazione cui sono pertinenziali".](#)<sup>65</sup>

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

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

- rispettare l'ambiente agricolo ed, in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;

<sup>61</sup> [Accoglimento di osservazione n. 11 punto 8.](#)

<sup>62</sup> [Accoglimento di osservazione dell'Ufficio Tecnico.](#)

<sup>63</sup> [Accoglimento di osservazione dell'Ufficio Tecnico.](#)

<sup>64</sup> [Accoglimento di osservazione.](#)

<sup>65</sup> [Accoglimento di osservazione dell'Ufficio Tecnico.](#)

- escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- prevedere coperture con tetto a falde congiunte sul colmo e manto realizzato con materiali tradizionali;
- prevedere murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale.

L'ubicazione degli edifici residenziali dovrà consentire buone condizioni igieniche relativamente all'orientamento e all'insolazione.

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.

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

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

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

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

#### **Edificazione nell'Alveo del Mincio**

Nell' alveo del Mincio non è consentita la costruzione di nuovi edifici residenziali. E' ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti sino ad un massimo di 600 mc: l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato, preferibilmente, utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo. E' ammessa la realizzazione di strutture agricolo/produitive e di fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo così come normate dalla L.R. 11/04 e sue eventuali modifiche ed integrazioni nel limite massimo del 2% della superficie del fondo. Sono ammessi gli interventi di cui ai successivi ART. 57 e ART. 58.

#### **Caratteri tipologici degli edifici**

Gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi e devono rispettare quanto previsto all'art.43, comma 1, lettera b) della LR n.11/2004:

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

Inoltre gli stessi interventi edilizi devono prevedere di norma:

- coperture con tetto a falde congiunte sul colmo e manto realizzato con materiali tradizionali;
- murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
- scale disposte solo all'interno dell'edificio;
- l'esclusione di nuovi poggiali sporgenti ai piani superiori degli edifici con possibilità di costruire logge interne al perimetro del fabbricato;
- possibilità di realizzare strutture agricole-produitive con pianta di forma semplice.



**ART. 53. VINCOLI**

Al rilascio del Permesso di Costruire delle nuove costruzioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinata sulla base dell'apposito provvedimento emanato dalla Regione del Veneto.

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo–produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del PI.

La demolizione parziale o totale delle abitazioni o delle strutture agricolo–produttive, riduce o elimina il vincolo.

Il PI, ai sensi della LR n.11/2004, si attiene alle indicazioni contenute nella DGR n.172/2010 e nella DGR n.3178/2004 come modificata dalla DGR n.329/2010 per disciplinare le serre, i vivai e gli allevamenti.

**ART. 54. TUTELA AMBIENTALE**

Il PI promuove le seguenti azioni:

- cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle aree agricole in adiacenza e degli attraversamenti;
- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- mantenimento e restauro dei terrazzamenti agrari e dei relativi muri a secco, quali elementi di valore ambientale e paesistico;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante, eventuali interventi devono rispettare le disposizioni dei Consorzi predisposti alla tutela della rete idrografica minore;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- salvaguardia delle formazioni vegetazionali spontanee, anche non produttive (praterie aride, siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) che dovranno essere oggetto di eventuale compensazione in quanto elementi di primaria valenza naturalistica e caratterizzanti il paesaggio collinare veronese.

Le recinzioni devono essere realizzate ~~anche~~<sup>66</sup> con materiali naturali, al fine di consentire un idoneo inserimento paesaggistico ed ecologico-ambientale.

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

<sup>66</sup> [Accoglimento di osservazione n. 11 punto 10.](#)

## **ART. 55. STRUTTURE AGRICOLA/PRODUTTIVE E FABBRICATI AD USO ALLEVAMENTO ZOOTECNICO NON PRODUTTIVO**

La realizzazione di strutture agricolo/produitive e i fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo sono normate dalla L.R. 11/04 e sue eventuali modifiche ed integrazioni.

### **Strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici**

È ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcuna pianta urbanistica purché vengano realizzati nel rispetto della L.R. 11/04 e sue successive modifiche ed integrazioni. Nelle zone sottoposte a tutela paesaggistica tali manufatti dovranno essere opportunamente mitigati.<sup>67</sup>

### **Dismissione degli allevamenti intensivi**

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

Il Consiglio Comunale provvederà all'adozione di una specifica variante al P.I. per disciplinarne il cambio di destinazione d'uso.

## **ART. 56. ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI**

La realizzazione di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo è disciplinato dalla L.R. 11/04 e sue successive modifiche ed integrazioni.

La fascia di rispetto indotta dagli allevamenti zootecnici intensivi, così come riportato negli elaborati grafici del P.I., può essere modificata in relazione alle eventuali variazioni delle caratteristiche dell'allevamento, senza che si costituisca variante al P.I.

Nel P.I. sono individuate tre fasce di rispetto e più precisamente:

- a) distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla ZTO in cui ricade;
- b) distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati): distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada o da eventuali precisazioni, in proposito, della Regione Veneto;
- c) distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla ZTO non agricola (ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali, DGR n. 856/2012). Le dimensioni delle fasce di rispetto sono in relazione alla classe di appartenenza all'allevamento e relativo punteggio.

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

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

1. un elaborato tecnico-agronomico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza

<sup>67</sup> [Accoglimento di osservazione dell'Ufficio Tecnico.](#)

dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m. e la direzione dei venti dominanti;

2. un elaborato tecnico-agronomico che definisca la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale, forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio; andranno previste dotazioni minime di alberature quali forme di mitigazione visiva e compensazioni delle emissioni inquinanti; la metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata da realizzarsi dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della compensazione parziale della quantità di CO<sub>2</sub> dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento. Pertanto quale contributo parziale alla riduzione della CO<sub>2</sub> prodotta dovrà essere realizzato un idoneo sistema del verde.
3. un elaborato tecnico-agronomico che definisca le modalità di recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, impegno di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione di sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
4. un elaborato che definisca i percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;
5. una completa documentazione fotografica del sito con foto-inserimento e valutazione dei con visuali ante e post progetto.

Per **interventi di ampliamento** con aumento del numero di capi allevati, fatte salve le specifiche normative nazionali, regionali e provinciali, deve essere redatta una relazione per la valutazione di compatibilità ambientale contenente in particolare:

- valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
- valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
- valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici;
- descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte, anche in riferimento alla applicazione delle migliori tecniche disponibili (DGR n. 856/2012).

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, a seguito di puntuale individuazione del PI, ricorrere all'applicazione del credito edilizio di cui all'[ART. 10](#), nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto dalla DGR n. 856/2012.

## **ART. 57. SERRE E VIVAI**

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art.44 comma 6 della LR n.11/2004 e relativa Deliberazione n.172 del 3 febbraio 2010 con la quale la Giunta regionale ha approvato il documento tecnico-specialistico che individua le caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre e degli elementi accessori al loro funzionamento.

Si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio di idoneo titolo abilitativo così come previsto dalla DGR n.172/2010.

Nella successiva specifica normativa delle zone agricole verranno considerati, così come previsto dall'art.43 LR n.11/2004 lettera e) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla

produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività.

### **ART. 58. ATTIVITÀ AGRITURISTICA**

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

### **ART. 59. AGGREGATI RURALI DI ANTICA ORIGINE**

#### **1. GENERALITÀ**

Trattasi di parti di territorio interessate da agglomerati insediativi di carattere rurale che evidenziano una correlazione tra organizzazione territoriale, cioè l'assetto funzionale e localizzativo, impianto urbanistico, cioè il rapporto fra edilizia, servizi e viabilità, e tipologie edilizie, cioè il rapporto tra i segni di una formazione remota e le originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.

Fanno parte integrante delle corti rurali le aree in esse comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

L'edificato è classificato a mezzo di schede di analisi, secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, che attribuiscono 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.

#### **a)2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

<b>AGGREGATI RURALI DI ANTICA ORIGINE</b>		
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	----
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	-----
Superficie minima del lotto	mq	----
Superficie massima del lotto	mq	----
Rapporto di copertura massimo	%	da PUA
Numero massimo dei piani abitabili	n	da PUA
Altezza massima dei fabbricati	ml	10,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	In allineamento o secondo le prescrizioni da PUA
Distanza minima dai confini	ml	-----
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	Art.9 DM 1444/68 e da PUA
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	Art.9 DM 1444/68 e da PUA
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini (minimo)	%	-----
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	-----
Cavedi		ammessi
Cortili chiusi		ammessi

#### **b)3. TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI**

Il PI recepisce dal P.R.G. le schede "B" che riguardano 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. La lettura territoriale è stata eseguita con l'apporto di mappe catastali austriache.

La schedatura indica e descrive i dati essenziali e le principali caratteristiche di ogni manufatto censito e ne fornisce la documentazione fotografica; essa è da consultare in sede di redazione e di esame dei progetti di conservazione o trasformazione di tali manufatti.

Ad ogni edificio, in relazione alle caratteristiche architettoniche e storiche, viene assegnato uno dei

seguenti gradi di protezione a cui corrisponde un particolare tipo di intervento:

- Grado 1 - Restauro e risanamento conservativo ([ART. 30](#))
- Grado 2 - Ristrutturazione edilizia ([ART. 31](#))
- Grado 3 - Demolizione e ricostruzione ([ART. 32](#))
- Grado 4 - Demolizione senza ricostruzione ([ART. 33](#))

#### e)4. NORME GENERALI DI TUTELA

Sui manufatti schedati sono sempre ammessi:

~~8~~-a) la manutenzione ordinaria;

~~9~~-b) la manutenzione straordinaria;

~~10~~-c) il restauro o la ristrutturazione o la demolizione e ricostruzione in loco o la demolizione senza ricostruzione [a seconda del grado di protezione attribuito](#);<sup>68</sup>

Per tutti gli interventi ammessi si danno le seguenti prescrizioni:

~~f~~a) sono vietati intonaci non a base di calce;

~~g~~b) sono vietati rivestimenti plastici alle murature esterne;

~~h~~c) sono ammissibili aperture (finestre) nelle facciate con misura massima di cm. 100 (base) x 150 (altezza);

~~i~~d) sono vietati serramenti, compresi i doppi vetri, installati a filo esterno delle murature perimetrali;

~~j~~e) sono vietati i portoncini in alluminio anodizzato;

~~k~~f) sono vietate le coperture, anche a sbalzo, delle aperture (ingressi e finestre);

~~l~~g) le eventuali cornici delle finestre devono avere uno spessore minimo di 15 cm. e devono essere realizzate in pietra o intonaco a rilievo; i davanzali devono avere uno spessore di almeno 8 cm.;

~~m~~h) sono vietate le tapparelle;

~~n~~i) i poggiali devono sporgere al massimo di 60 cm. e devono essere larghi non più di 150 cm.;

~~o~~j) le ringhiere dei poggiali o delle porte-finestre devono essere in ferro o in pietra, con disegno semplice e possibilmente tradizionale;

~~a~~k) sono vietate le scale esterne;

~~b~~l) le falde delle coperture devono avere una pendenza compresa tra il 25 e il 35%;

~~e~~m) il manto di copertura deve essere realizzato in coppi [di laterizio](#) di tipo tradizionale;<sup>69</sup>

~~e~~n) sono vietate le falde sfalsate;

~~e~~o) le grondaie devono essere con profilo tondo;

~~f~~p) i comignoli devono essere realizzati con disegno tradizionale locale;

~~g~~q) gli sporti della copertura devono avere una profondità massima di 60 cm. e devono essere realizzati in legno (travetti e assito) o con modanatura intonacata, in pietra o a mattoni a vista.

L'uso dei manufatti schedati dovrà essere conforme alle destinazioni d'uso attuali o ammissibili per ciascuno.

#### e)5. DESTINAZIONI D'USO ATTUALI

Sono censite le destinazioni d'uso attuali che possono essere confermate negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle presenti norme.

Le destinazioni d'uso attuali sono compatibili con gli interventi di cui ai gradi di protezione sopra riportati.

#### e)6. DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

Negli edifici schedati sono ammissibili le destinazioni d'uso a ciascuno attribuite e che sono così definite:

a) **residenza:**

~~2~~-1. abitazioni;

~~3~~-2. uffici, studi professionali, agenzie e similari a carattere familiare;

b) **accessorio della residenza:**

~~3~~-1. garage;

<sup>68</sup> Chiarimento del testo normativo.

<sup>69</sup> Accoglimento di osservazione dell'Ufficio Tecnico.

- 4-2. taverne di abitazioni e cantine;
- 5-3. deposito di attrezzi per la manutenzione dei giardini;
- c) **allevamento/stalla**, che comprende:
  - 3-1. allevamenti e stalle nel rispetto della D.G.R. 22 dicembre 1989 n° 7949 "Determinazione dei limiti di rispetto di nuovi allevamenti zootecnico intensivi" e di quanto ulteriormente precisato con le presenti norme;
- d) **fienile/deposito attrezzi agricoli**

Sono comunque escluse le destinazioni che, a giudizio motivato dell'Ufficio Tecnico comunale, possano comportare molestie e siano in contrasto con il carattere dell'ambiente.

Il cambio di destinazione d'uso da attuale ad ammissibile è sempre possibile per le attività legate alla conduzione del fondo.

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. A tale casistica è comunque riservata una trattazione specifica.

#### ~~7.~~ GRADI DI PROTEZIONE

Gli interventi ammissibili su ogni manufatto censito con le schede "B" sono disciplinati da gradi di protezione corrispondenti agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, definiti dall'art. ~~34~~ 3 del DPR 380/01, così come riportati nella normativa della zona "A" centro storico.<sup>70</sup>

#### ~~8.~~ MANUFATTI TESTIMONIALI E PARTICOLARI DI RILIEVO DA CONSERVARE<sup>71</sup>

In coerenza con la TAV. 2 del PAT, il PI individua su tutto il territorio comunale Sono stati individuati i manufatti che presentano elementi architettonici, scultorei o pittorici che appaiono di importanza storico-culturale, ovvero capitelli, edicole, cippi militari, lapidi. Tali manufatti, unitamente a superfici decorate, sculture ed elementi decorativi presenti sugli edifici, sono sottoposti alle disposizioni di cui all'art. 11, comma 1, lettera a) del D. Lgs. 42/2004. Gli interventi su tali manufatti devono essere preventivamente assentiti dalla competente Soprintendenza.

In sede di progetto ~~tali~~ gli elementi dovranno essere tutti rilevati almeno in scala 1:10 o, in presenza di 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.

#### ~~2-9.~~ AMPLIAMENTI

Sono possibili ampliamenti degli edifici schedati solo se la proprietà e il fondo soddisfano i requisiti previsti dalla L.R. 11/04 con le ulteriori precisazioni delle presenti norme.

#### ~~3-10.~~ NON CORRISPONDENZA DELLE SCHEDE "B" ALLA SITUAZIONE REALE

Nel caso che l'individuazione con la scheda "B" di una unità edilizia non corrisponda alla situazione reale, si può richiedere la rettifica della scheda, previa presentazione di completa documentazione (rilievi, fotografie, ricostruzione storica) e sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico.

#### ~~4-11.~~ DIVIETO DI INTERVENTO SU EDIFICI ABUSIVI

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

Sono strutture murarie, come i muri di suddivisione delle proprietà, quelli di marginazione stradale o di contenimento del terreno, che caratterizzano il contesto ambientale e concorrono alla formulazione del paesaggio urbano e campestre nell'immaginario collettivo. Talvolta queste strutture possono avere al loro interno anche elementi architettonici peculiari, come gli archi presenti in alcune cortine murarie.

La loro conservazione è indispensabile a mantenere l'integrità dei luoghi e del paesaggio.

<sup>70</sup> [Correzione di refuso.](#)

<sup>71</sup> [Chiarimento del testo normativo.](#)

Il loro ripristino deve avvenire secondo la tradizione, con la tessitura muraria a vista in laterizio, pietra locale.

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

Anche la caratteristica di una tessitura muraria appartenente alle strutture o superfici parietali di edifici esistenti rappresenta un valore storico e documentativo e pertanto deve essere conservata; inoltre se in seguito a disintonatura si rivelasse una tessitura muraria caratteristica, questa deve essere ripristinata a vista, risanandola ove presentasse manomissioni o alterazioni rispetto all'originale.

## **ART. 60. EDIFICI NON PIÙ UTILI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO ED ALL'AZIENDA AGRICOLA AD ESSI COLLEGATA<sup>72</sup>**

### **1. GENERALITÀ**

Trattasi di annessi rustici non più utili alla conduzione del fondo, compresi nelle zone agricole di tipo E. L'edificato è classificato a mezzo di schede d'analisi che attribuiscono ad ogni edificio un grado di protezione ed una destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche della zona rurale.

### **2. FINALITÀ E OBIETTIVI DEL CENSIMENTO**

Il censimento ha individuato gli annessi rustici presenti nel territorio rurale non più utili alla conduzione del fondo, indicando le norme per il recupero e il cambio di destinazione d'uso.

Si intende così favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente salvaguardando l'ambiente e le caratteristiche tipologiche e formali dell'edilizia rurale.

La ~~scelta progettuale~~ presentazione di progetti di recupero di tali edifici è subordinata ad una serie di verifiche di compatibilità riguardanti:

- la mancanza di funzionalità rispetto al fondo, certificata da uno studio agronomico;
- la proprietà del richiedente l'intervento;
- la manifestazione di segni di degrado degli edifici e quindi nessuna utilità dal punto di vista economico in relazione alla funzione cui erano destinati;
- l'impossibilità di ottenere ulteriori concessioni per edificare nuovi annessi rustici, fatti salvi gli interventi di cui all'art. 44 e 45 della L.R. 11/04, per coloro che otterranno il cambio di destinazione d'uso;
- la capacità insediativa residenziale aggiunta da attribuire al complesso di tali edifici;
- le destinazioni d'uso consentite nel contesto agricolo;
- la superficie e la sistemazione dell'area di pertinenza;
- il collegamento dell'edificio con le infrastrutture di servizio.

### **a)3. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Le indicazioni di questo censimento devono essere osservate nella redazione dei progetti edilizi e gli interventi sono diretti o soggetti a convenzione, qualora comportino la realizzazione di due o più unità immobiliari.

### **b)4. SCHEDE NORMATIVE**

Le indicazioni relative al recupero di ogni singolo annesso sono contenute nelle schede normative allegate.

Vi sono individuati il tipo di intervento, l'entità del recupero, le modalità di intervento e la tipologia edilizia di progetto.

Le indicazioni di progetto riportate nelle schede e riferite ad ogni caso analizzato, fanno riferimento a schemi grafici comuni alle tipologie locali.

### **e)5. DESTINAZIONI D'USO**

Negli edifici censiti sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalle schede.

Gli interventi di recupero comportanti la realizzazione di 2 o più unità residenziali dovranno prevedere una quota minima pari al 50 % del volume destinata a residenza permanente.

<sup>72</sup> Chiarimento del testo normativo.



Sono inoltre consentite le destinazioni d'uso turistico-ricettive e di ristorazione previa dimostrazione e verifica della dotazione di servizi (verde e parcheggi di legge) e della compatibilità ambientale della nuova destinazione (adeguata accessibilità, presenza di idonee aree di pertinenza a servizio dell'attività, compatibilità con il contesto insediativo e con le tipologie edilizie esistenti, nonché con le destinazioni d'uso preesistenti negli edifici circostanti, ecc..).

Il cambio di destinazione d'uso da attuale ad ammissibile è sempre possibile per le attività legate alla conduzione del fondo.

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. ~~A tale casistica è comunque riservata una trattazione specifica.~~

La variazione di destinazione d'uso sarà concessa solo previo convenzionamento dell'avente titolo con il Comune, per la realizzazione, contemporanea al titolo abilitativo, di tutte le opere di urbanizzazione e dei servizi tecnologici mancanti, ritenuti indispensabili dallo stesso Comune.

### 3.6. MODALITÀ ATTUATIVE

Gli interventi di recupero sono subordinati:

- alla stipula di apposita Convenzione con il Comune la quale, oltre a definire le modalità e i tempi di attuazione degli interventi ammessi, dovrà prevedere la contestuale istituzione di un vincolo notarile decennale da trascrivere nei Registri Immobiliari in modo da non consentire la variazione della destinazione d'uso e la realizzazione di ulteriori annessi rustici (non edificandi) sui terreni del fondo;
- alla dimostrazione della regolarità urbanistica degli edifici oggetto di intervento.

### 4.7. VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ

Qualora il proprietario del fondo agricolo intenda avvalersi della possibilità di cambio d'uso prevista dalle presenti norme, non potrà ottenere titolo abilitativo a edificare nuovi annessi rustici o ad ampliare gli esistenti, a meno che non dimostri di aver acquisito altri terreni da adibire al fondo stesso.

### e)8. SUPERFETAZIONI

Il cambio d'uso dell'annesso comporta la contestuale demolizione delle superfetazioni presenti nell'area di pertinenza, anche se non espressamente individuate dalle schede.

## **ART. 61. AREE PER SERVIZI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO<sup>73</sup>**

Comprendono i seguenti servizi:

- a) Attrezzature per l'istruzione
- b) Attrezzature di interesse comune religiose e civili
- ~~c) Attrezzature di interesse comuni civili~~
- ~~d)c) Aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport~~
- ~~e)d) Aree per parcheggi~~

Per i servizi pubblici le grafie e le utilizzazioni indicate con riferimento numerico hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree, può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.

Per i servizi e le attrezzature esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento.
- adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare i parametri progettuali indicati dal presente articolo per diversi i servizi e le disposizioni di legge in materia; per i distacchi valgono le norme dell'ART. 17.

<sup>73</sup> Accoglimento di osservazione n. 11 punto 11.

Nei casi in cui i parametri progettuali non sono indicati, possono essere realizzati volumi secondo necessità, purché non in contrasto con le preesistenze limitrofe.

**a) Attrezzature per l'istruzione**

Sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre ecc.

È ammessa un'abitazione per il personale di custodia, fino ad un massimo 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 Decreto del Ministro per i lavori pubblici del 18 Dicembre 1975 per l'attuazione dell'art. 9 della Legge 5 Agosto 1975 n° 412.

**b) Attrezzature di interesse comune**

Sono zone destinate alla realizzazione di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, ambulatori edifici per attività sociali, culturali e ricreative, mercato e spazi a verde e parcheggio a servizio I complemento funzionale delle strutture edificate.

È ammessa per il personale di custodia un'abitazione fino ad un massimo di 500 mc.

**ec) Aree a verde, attrezzate a parco e per il gioco e lo 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.

È ammessa per il personale di custodia un'abitazione fino ad un massimo di 500 mc.

Le strutture specialistiche finalizzate alla pratica sportiva agonistica e non, possono avere altezza superiore a quella di tabella.

**ed) Aree per parcheggi**

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 dei relativi impianti; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

È ammessa per il personale di custodia un'abitazione fino ad un massimo di 500 mc.

Sono ammessi volumi fuori terra da destinare al ricovero di auto solo se direttamente discendenti dall'approvazione di un piano di parcheggio redatto ai sensi della Legge n. 122/91.

La suddivisione per funzione di servizio delle aree previste dal Piano Regolatore Generale sarà effettuata in sede di approvazione dei progetti esecutivi per la realizzazione dei singoli servizi.

**a) Parcheggio privato**

Sono zone destinate alla realizzazione di parcheggi privati, per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.

## PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

<b>ZONA B F<sup>74</sup></b>		<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	----	----	----	----
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	----	----	----	----
Superficie minima del lotto	mq	----	----	----	----
Superficie massima del lotto	mq	----	----	----	----
Rapporto di copertura massimo	%	30	30	5	30
Numero massimo dei piani abitabili	n	2	2	2	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	10,50	10,50	10,50	10,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	DM1444/68			
Distanza minima dai confini	ml	5,00	5,00	5,00	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00	10,00	10,00	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	10,00	10,00	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini (minimo)	%	30	30	90	90
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	70	70	10	20
Cavedi		ammessi			
Cortili chiusi		esclusi			

**ART. 62. ZONA “F Speciale – parcheggi autocarri”**

Sono aree destinate alla sosta non attrezzata di mezzi pesanti privati.

Tali aree si attuano per iniziativa privata con intervento diretto.

La pavimentazione dell’area dovrà essere di tipo permeabile.

L’intervento dovrà prevedere un’idonea piantumazione perimetrale costituita da essenza arborea autoctone.

Dovrà essere realizzato un unico accesso arretrato dal filo stradale di ml ~~5,00~~12,00 minimo.<sup>75</sup>

**ART. 63. ZONA “F Speciale – Campo di volo aereo leggero”<sup>76</sup>**

Trattasi di area da destinarsi all’esercizio di volo per aeri leggeri e delle relative attività connesse.

Gli interventi potranno essere direttamente attuati mediante Permesso di Costruire o D.I.A., previa redazione di un Piano di Utilizzo che individui le destinazioni delle varie zone ubicate all’interno dell’area, nel rispetto della specifica normativa vigente in materia, e che preveda inoltre gli interventi da realizzare per le necessarie mitigazioni di carattere ambientale, idraulico ed idrogeologico.

E’ ammessa la realizzazione di edifici, con struttura leggera, che, se realizzati con fondazione cementizia, pavimentazioni e muri in elevazione, dovranno rispettare le ~~nel rispetto delle~~ distanze da strade e confini (m. 5,00), da fabbricati (m. 10,00) e corsi d’acqua (m. ~~20,00~~ 10,00) secondo le specifiche norme di legge, con una superficie coperta massima pari a mq. 1000 e con una altezza massima pari a m. ~~4,00~~ 5,00 (in colmo), per soddisfare solo le esigenze complementari alla attività di volo, quali spazi per hangar, ricovero aerei, officina, ufficio, servizi, ecc.

Qualora si tratti di manufatti in struttura leggera, costituita da intelaiatura metallica e telo plastico, infissi semplicemente nel terreno e privi di fondazione cementizia, pavimentazioni o muri in elevazione, questi, considerati strutture precarie, saranno assoggettabili a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), con

<sup>74</sup> Correzione di refuso.

<sup>75</sup> Accoglimento di osservazione n. 11 punto 12.

<sup>76</sup> Accoglimento di osservazione dell’Ufficio Tecnico.

possibilità di deroga alle norme che disciplinano le distanze da confini e tra fabbricati, altezza e superficie, come sopra introdotte per le strutture stabili.

La sanatoria delle strutture esistenti (stabili e precarie) potrà avvenire solo attraverso rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria.

Tutti gli edifici realizzati, come sopra descritti, Tali edifici, qualora l'attività di volo o di pubblico interesse, fossero dismesse, andranno demoliti ed il terreno tornerà a destinazione agricola, o ad altra indicata dall'Amministrazione Comunale attraverso la normativa urbanistica in vigore;

Nel Piano di Utilizzo, che dovrà comprendere anche le strutture precarie (come sopra descritte), dovrà essere prevista una idonea accessibilità all'area nonché un parcheggio con pavimentazione grigliata, per la sosta dei mezzi degli operatori e di soccorso.

#### **ART. 64. ZONA "F Speciale – Tiro sportivo"**

Trattasi di area a servizi di pubblico interesse da destinarsi all'attività di tiro sportivo, i cui interventi potranno essere direttamente attuati mediante Permesso di Costruire o D.I.A..

L'area potrà essere pavimentata e/o impermeabilizzata esclusivamente per la realizzazione degli edifici strettamente necessari per l'operatività del servizio, ovvero il sedime (superficie coperta) dei fabbricati.

I percorsi e le aree di sosta veicolari potranno essere sistemate solo con fondo ghiaioso permeabile.

I soli fabbricati realizzabili saranno quelli funzionali all'impianto sportivo, ovvero palazzina servizi e tettoie di tiro per una superficie coperta massima di mq. 800 (ottocento). Tali fabbricati saranno costituiti da un piano fuori terra con altezza massima di ml. 3,50 e saranno realizzati con struttura portante verticale in legno o muratura intonacata e tetto comunque in legno con manto di copertura in tegole laterizie per la palazzina servizi ed eventualmente onduline con effetto ottico simile per le tettoie di tiro.

Le eventuali altre strutture per il funzionamento dell'impianto sportivo, quali divisorii, protezioni, ecc., potranno essere realizzate con terrapieni o barriere lignee o di altro materiale rivestito in legno.

Per quanto sopra non espressamente specificato, verrà applicata la normativa di cui alle presenti N.T.O..

#### **ART. 64. ART. 65. VIABILITÀ**

In riferimento alla viabilità di distribuzione di nuova programmazione, il progetto, dovrà tenere conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, edificato o meno, sulla base dei seguenti criteri:

- a) vanno considerati i problemi di inquinamento rispetto agli insediamenti esistenti e previsti, agendo sui criteri di gestione del traffico, organizzando la distribuzione e la tipologia degli edifici, adottando soluzioni particolari per ottenere diffrazione ed effetti assorbenti anche mediante schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza.
- b) i manufatti devono essere modellati sull'andamento dei terreni riducendo per quanto possibile i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi;
- c) al fine di controllare i rapporti con l'ambiente circostante, i progetti riguarderanno anche le aree limitrofe, per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc.
- d) si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione
- e) I tracciati vanno progettati in modo da evitare o ridurre al minimo la necessità di barriere antirumore o, qualora necessarie, in modo da consentire, ove possibile, la realizzazione di barriere formate da rilevati di terra coperti da vegetazione o di barriere vegetali.
- f) Deve essere predisposto un elaborato di riqualificazione/riprogettazione della viabilità, con particolare attenzione alla sistemazione delle carreggiate e delle aree limitrofe, ai materiali

impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza per i pedoni e le diverse categorie di mezzi in transito.

All'interno delle aree di rispetto possono essere previste anche opere di mitigazione ambientale, nel rispetto delle norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

## PARTE QUARTA - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

### ~~ART. 65.~~ART. 66. **ZONA DI ATTUALE DISCARICA DESTINATA AL RECUPERO AMBIENTALE**

Trattasi di area risultante da cave dismesse nella quale vi è operante una discarica di carattere regionale, ambito A, e delle relative aree di pertinenza, ambito B.

La sistemazione di tale ambito dovrà avvenire nel rispetto del progetto generale approvato dalla Regione Veneto.

In tale ambito oltre agli interventi previsti dal progetto generale di discarica, è ammessa la realizzazione di tutte le infrastrutture di servizio direttamente pertinenti alla discarica stessa.

Alla scadenza dell'arco temporale di validità della discarica, tutte le infrastrutture dovranno essere rimosse e l'area dovrà essere sistemata secondo le previsioni progettuali originarie.

In mancanza delle quali, dovrà essere predisposto un idoneo progetto di sistemazione e riqualificazione ambientale, non ammettendo alcuna edificazione.

Fermo restando che la discarica ricade in Z.T.O. E viene istituita una fascia di rispetto assoluto, con vincolo di inedificabilità di mt. ~~400~~250 dal perimetro dell'area della discarica, così come previsto dall'art. 32, lettera b) della L.R. 3/2000.<sup>77</sup>

### ~~ART. 66.~~ART. 67. **AMBITO PER CAVE, MINIERE ECC.**

Trattasi dell'ambito individuato per consentire la coltivazione di cave o miniere nel rispetto totale dei progetti approvati dagli Organi competenti.

Sono consentiti impianti di lavorazione dei materiali inerti, lapidei e litoidi, ai sensi dell' art. 21 della L.R. 44/82.

Ai fini della stessa legge, tale ambito è classificato come zona "E" e assoggettato alla normativa specifica.

### ~~ART. 67.~~ART. 68. **ZONE DI VERDE PRIVATO (giardini, parchi, fabbricati, ecc.)**

Trattasi di parchi, giardini (V.P.P.) o di spazi a colture ortive (V.P.O.) di cui interessa la conservazione di fabbricati (V.P.F.) di particolare pregio.

Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato abbattere piante esistenti comunque modificare la fisionomia ambientale precostituita.

Quando trattasi di fabbricati per essi è ammesso il restauro, il risanamento e la manutenzione straordinaria.

Gli aumenti di volume sono ammessi "una tantum" esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici, nella misura massima di 30 mc ed a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici.

Quando trattasi di ambiti su cui sono realizzati vivai di floricoltura le essenze arboree potranno avere normale avvicendamento dovuto alla loro commercializzazione.

<sup>77</sup> [Normativa sovraordinata.](#)

Per i fabbricati esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) d), dell'art. ~~34~~3 del DPR 380/01. <sup>78</sup>

~~ART. 68~~ART. 69. **VERDE PRIVATO - PARCO SIGURTÀ** <sup>79</sup>

Trattasi del parco, sottoposto alle disposizioni della Parte seconda, Beni culturali, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, annesso alla Villa Sigurtà del quale ne è consentita la visitazione a pagamento ed al cui interno vegetano particolari essenze floreali ed arboree tipiche della zona del lago di Garda e della macchia mediterranea.

Pertanto, in considerazione delle sue particolari caratteristiche si prescrive il mantenimento a verde privato consentendo la possibilità di realizzare piccoli locali, a carattere precario per il ricovero di attrezzi agricoli.

Per tali strutture da realizzarsi in posizioni defilate si prescrive l'utilizzo esclusivo di legno, nelle sue varie espressioni, con dimensioni massime di mq. 4,00 ed altezza massima di ml. 2,20.

Tali opere dovranno ottenere ~~il preventivo nulla-osta~~ la preventiva autorizzazione degli Enti competenti, ai sensi del D.Lgs 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

In tali zone è ~~vietata la costruzione di qualsiasi altro edificio e vietato~~ l'abbattimento di piante d'alto fusto senza la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza e del Corpo Forestale dello Stato.

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

Nell'esecuzione delle opere sugli edifici sottoposti a tutela, dovranno rispettarsi le caratteristiche strutturali, ornamentali, tipologiche e dei materiali dell'edificio principale, ~~sentito il parere preventivo della secondo le prescrizioni eventualmente impartite dalla~~ competente Soprintendenza ~~ai Monumenti~~.

~~ART. 69~~ART. 70. **AMBITO FLUVIALE DEL MINCIO**

~~6-1~~6-1. **NORME DI TUTELA E PRESCRIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DELL'ASSETTO IDROGEOMORFOLOGICO**

a) Sono vietati i movimenti di terra quali:

- scavi, sbancamenti e movimenti di terreno e di mezzi, suscettibili di alterare l'ambiente, fatta eccezione per quelli relativi alla sistemazione idraulica e alla normale attività agraria; in tali casi le autorità competenti dovranno comunque realizzare gli interventi mediante l'impiego di materiali, rivestimenti, metodologie costruttive, schermature con quinte arboree e con terrapieni, etc, in modo da garantire un corretto inserimento nell'ambiente; è fatta altresì eccezione per la realizzazione di impianti per la produzione di energia alternativa, previa analisi e verifiche di compatibilità ambientale;
- spianamento di dossi;
- modifica della posizione, dell'altezza, della pendenza, delle scarpate di terrazzi di qualsiasi tipo; con esclusione di quelle di cui al primo punto;
- interrimento di conche e avvallamenti naturali; con esclusione di quelle di cui al primo punto;
- sistemazioni fondiarie che alterino in modo rilevante la morfologia dei siti; eventuali interventi ( sistemazioni fondiarie, così come di livellamenti del terreno per ammodernamento delle lavorazioni agrarie sono consentiti a condizione che:

<sup>78</sup> Correzione di refuso.

<sup>79</sup> Chiarimento del testo normativo.

- comportino un livellamento del terreno, mediante escavazione senza asportazione di materiale
- sia rispettata la tradizionale disposizione delle colture;
- l'apertura di nuove cave e la riapertura di quelle abbandonate o dismesse;

b) sono vietati interventi atti a:

- modificare il regime e la composizione delle acque, captare, deviare od occultare sorgenti risorgive; comportare qualsiasi tipo di bonifica di qualsiasi tipo e di prosciugamento e/o interrimento di pozze e zone umide;
- alterare in qualsiasi modo la struttura idrografica ed idrogeologica del territorio.

c) Fatte salve le vigenti disposizioni normative regionali in materia di riassetto, tutela e risanamenti delle acque:

- lungo tutti i corsi d'acqua pubblici e vietato qualsiasi intervento che modifichi il regime e le caratteristiche qualitative delle acque;
- negli ambiti del demanio fluviale e altresì vietato qualsiasi intervento che modifichi il quadro paesaggistico-ambientale, fatta eccezione per quelli finalizzati alla manutenzione, al risanamento statico-strutturale, alla ristrutturazione e costruzione di opere per la difesa del suolo; in tali casi le autorità idrauliche competenti dovranno comunque realizzare gli interventi mediante l'impiego di: materiali, rivestimenti, metodologie costruttive, schermature arboree e con uso di terrapieni, che consentano e garantiscano una loro compatibilità a livello paesaggistico-ambientale;
- sui corsi d'acqua non pubblici e loro ambiti, ivi compresi pozzi, stagni e zone umide, è vietato qualsiasi intervento che comporti modifica al regime e alle caratteristiche qualitative e quantitative delle acque e all'aspetto ambientale di siti;
- nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative in materia e dei pareri idraulici rilasciati dagli Enti competenti, sono sempre consentiti gli interventi relativi alle opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, alle opere di difesa idrogeologica ivi comprese quelle attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua come le difese di sponda, le briglie, le traverse etc, nonché per l'acquacoltura tradizionalmente coltivati non che per l'acquacoltura l'irrigazione e lo scolo delle acque, per le attività produttive, per le attività agricole in atto o per il ripristino dell'attività agricola in luoghi già tradizionalmente coltivati;

d) per quanto riguarda i parametri relativi al regime e alle caratteristiche qualitative delle acque si fa riferimento a quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale e dalla normativa del Piano Regionale per la tutela e risanamento delle acque;

~~e) sull'intero ambito territoriale di tutela paesaggistica è vietata ogni attività estrattiva e di discarica nel loro complesso, fatte salve quelle autorizzate ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia che vanno in scadenza, secondo le modalità ed i tempi fissati dalle autorizzazioni rilasciate;~~

~~ogni forma di attività di cui sopra in atto e non regolarmente autorizzata, e sospesa e le aree interessate devono ritenersi classificate "zone destinate al recupero ambientale" per le quali dovrà essere predisposto un progetto di sistemazione e recupero ambientale ad uso agricolo;~~

~~le aree in cui sono stati effettuati interventi relativi ad attività estrattive o di discarica, sistemazioni fondiarie o bonifiche agrarie, che hanno comportato degrado o manomissione dei siti, devono ritenersi classificate "zone destinate al recupero ambientale" per le quali dovrà essere predisposto~~



un progetto di sistemazione e recupero ambientale ad uso agricolo;

#### a.2. NORME DI TUTELA PER LA SALVAGUARDIA DELLE SPONDE DEI CORPI IDRICI

Ogni intervento sulle rive e arginature del Mincio e sue derivazioni, dei corsi d'acqua del Canale Virgilio e della Serio la, deve rispettare modalità di attuazione tali da garantire, oltre alla salvaguardia idraulica, la tutela dell'equilibrio ecologico ed ambientale, una concreta possibilità di utilizzo funzionale delle fasce di territorio tra i sopraccitati corpi idrici come "corridoi ecologici", previa idonea convenzione da definirsi tra le autorità idrauliche ed il Comune.

Gli interventi di ordinaria manutenzione dei corpi idrici, consistenti nelle asciutte temporanee, nello sfalcio della vegetazione acquatica e nello spurgo dei sedimenti sono sottoposti alle disposizioni di legge in materia.

In ogni caso lo sfalcio della vegetazione acquatica dovrà avvenire mediante barra falciante e non mediante fresatura, e dovrà lasciare tratti intermedi vegetali come rifugio e unità di ripopolamento per la fauna acquatica.

Gli interventi di rifacimento delle sponde, di rettifica, di apposizione o eliminazione di prese, derivazioni o soglie, di modifica della sezione spondale, della capacità di portata o delle caratteristiche del fondo de corpo idrico, devono essere realizzati sulla base di idonee analisi e verifiche di compatibilità ambientale e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative in materia e dei pareri idraulici rilasciati dagli enti competenti.

#### 7.3. NORME DI TUTELA E PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DELLE ACQUE

Le acque scaricate nel fiume Mincio e negli altri corpi idrici superficiali e sotterranei o immerse sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, devono, possedere requisiti di qualità compatibili con lo stato del recettore e con i parametri fissati dalle vigenti disposizioni legislative.

#### 8.4. NORME DI TUTELA PER LA SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO BOSCHIVO E DELLA VEGETAZIONE NATURALE

Al fine di salvaguardare il patrimonio boschivo del comune, tutelandone i valori naturalistici, ed allo scopo di incrementare la vegetazione naturale, nel rispetto degli equilibri biologici ed ambientali attuali, il P.R.G. prescrive le seguenti norme:

a) le zone boscate eventualmente incluse nell'apposito piano di riassetto dei beni silvo-pastorali di proprietà comunale vanno gestite ed utilizzate conformemente al predetto piano, approvato ai sensi della L.R. 13/9/1978 n° 52 e s.m.i. .;

b) nelle restanti zone individuate dal P.R.G. è consentito lo svolgimento delle tradizionali attività silvo-colturali e pastorali,

nelle zone di cui al punto b) inoltre:

- è vietata la riduzione a coltura dei terreni boschivi;
- è vietata l'introduzione di specie arboree estranee all'ecosistema presente nel territorio boschivo;
- è vietata l'introduzione di specie arboree estranee agli ecosistemi presenti nel territorio; tale divieto non si estende alla coltivazione o all'allevamento di specie vegetali nelle zone agricole, nonché dei giardini privati, per i quali comunque l'80% della copertura vegetale dovrà essere -ottenuto mediante impiego di specie autoctone o naturalizzate;
- è vietato accendere fuochi all'aperto nei boschi o a distanza minore di 100 metri dai medesimi; tale divieto è esteso anche ai prati delle colline moreniche ed alla vegetazione naturale;

- ai conduttori e ai proprietari dei fondi agricoli è fatto obbligo di provvedere alla manutenzione di tutte le siepi a vegetazione naturale che delimitano strade e sentieri;
- è vietata l'eliminazione della vegetazione arborea o arbustiva mediante il fuoco o l'impiego di sostanze erbicide lungo le rive dei corsi d'acqua, le scarpate ed i margini delle strade le aree sottostanti le linee elettriche, etc.;
- sono consentite le utilizzazioni per le coltivazioni del pioppo;
- l'abbattimento di piante di alto fusto, sia isolate che in filari, devono essere preventivamente autorizzate; comunque anche quando detti abbattimenti siano consentiti, l'imprenditore dovrà impegnarsi alla piantumazione nella stessa proprietà di altrettanti alberi di specie autoctone, distribuiti in filari lungo i confini, lungo le strade ed i fossi, oppure accorpati in macchie boschive; non sono soggetti ad autorizzazione i tagli periodici delle ceppaie di platano, pioppo, salice, ontano, robinia etc.

#### 9.5. FLORA - FAUNA - SINGOLARITÀ GEOLOGICHE E MINERALOGICHE

a) sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento delle singolarità geologiche e mineralogiche;

b) devono essere salvaguardati i filari di siepi, le alberature o le singole piante autoctone e/o naturalizzate esistenti, salvo che in caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fitosanitarie; è consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti;

c) è vietata l'introduzione di specie animali e vegetali estranee alla biocenosi compatibili o suscettibili di alterazioni ecologicamente dannose; .

d) è vietata l'immissione di specie ittiche non autoctone.

#### 10.6. SPECIE VEGETALI ARBOREE, LA CUI INTRODUZIONE È AMMESSA

Ecosistemi ripari (sponde dei laghi, dei corsi d'acqua, dei fossi; aree adiacenti le zone umide; terreni soggetti a periodiche inondazioni: *Alnus glutinosae*, *Fraxinus excelsior*, *Fraxinus oxycarpa*, *Populus alba*, *Populus nigra*, *Populus canescens*, *Salix alba*, *Salix capraea*, *Salix eleagnos*, *Salix cinerea*, *Salix fragilis*, *Salix purpurea*, *Salix triandra*).

Boschi planiziali (in terreni di alta, media e bassa pianura non soggetti a periodiche innondazioni): *Carpinus betulus*, *Fraxinus excelsior*, *Fraxinus oxifilla*, *Populus alba*, *Populus nigra*, *Quercus robur*, *Quercus cerris*, *Sorbus terminalis*, *Tilia cordata*, *Tilia platyphillos*, *Olmus minor*.

Boschi termofili dei versanti collinari: *Acer campestre*, *Fraxinus ornus*, *Cercis siliquastrum*, *Ostrya carpinifolia*, *Quercus pubescens*, *Quercus cerris*.

Ambiti rurali: *Celtis australis*, *Juglans regia*, *Morus alba*, *Morus nigra*, *Plantanus spp.*, *Populus nigra pyramidalis*, *Prunus spp.*

Alberi ornamentali non originari locali, ma tradizionalmente presenti nei giardini storici, nei centri urbani o ammissibili per l'impiego in barriere acustiche fonoassorbenti o frangivento (ambiti urbani, giardini privati, usi obbligati per particolari esigenze; da utilizzare ove le condizioni pedoclimatiche ne consentano l'impiego): *Aesculus hippocastanus*, *Aesculus carnea*, *Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, (*Cupressus sempervirens*), (*Pinus nigra*), *Taxus baccata*, *Laburnum anagyroides*.

#### 11.7. PULIZIA DEL TERRITORIO

È vietato l'abbandono di rifiuti di qualsiasi tipo nonché la formazione di depositi di stracci, rottami, etc..

**12.8. USO DI MEZZI MOTORIZZATI**

È vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, fatta eccezione per quelli necessari:

- per le attività agricole e silvo-pastorali;
- per lo svolgimento dei servizi di protezione civile;
- per l'esecuzione e l'esercizio di opere pubbliche e di impianti e sistemazioni idro-elettriche.

**13.9. VIABILITÀ**

È vietata l'apertura di nuove strade di carattere locale, fatta eccezione per i percorsi rurali al servizio di attività agricole e/o silvocolturali e pastorali; tali percorsi dovranno comunque rimanere sterrati ed avere una sezione non superiore a 3 ml.

Per quanto riguarda la viabilità esistente sono consentiti soltanto interventi di manutenzione con l'esclusione del loro allargamento e dell'asfaltatura delle strade bianche.

Nella realizzazione dei nuovi tracciati viari, a scala urbana e sovracomunale, (individuati dal P.R.G. con il fine sia di un riassetto urbanistico della frazione di Salionze che di una risoluzione delle problematiche viabilistiche che gravano sugli abitati di tale frazione e del capoluogo, data la pericolosità dell'attuale tracciato della S.S. 249 che attraversa Salionze e il carico di traffico che confluisce sul Capoluogo passando per il ponte Visconteo), si dovrà tenere conto del loro inserimento ambientale adottando idonee tecniche e finiture del ciglio stradale.

In particolare, la realizzazione del nuovo asse viabilistico extra-urbano con attraversamento del Mincio dovrà essere subordinata all'approvazione di un progetto supportato da un apposito studio di analisi e valutane ambientale che dimostri la compatibilità dell'infrastruttura nel quadro paesaggistico; a tal fine dovranno essere adottate:

- j) ~~idonee~~ misure per la riduzione dell'effetto di barriera dell'opera prevista, per garantire al massimo continuità ecosistemica e del collegamento ciclo-pedonale tra le due parti separate dell'ambito fluviale;
- k) ~~idonee~~ finiture del ciglio stradale con terrapieni e schermature arboree di alto fusto;

**10. ZONING DI PI**

L'intero ambito di tutela del fiume Mincio va assoggettato alle norme precedentemente riportate con seguenti precisazioni:

- h) ~~non~~ sono ammessi allevamenti di qualsiasi genere, fatta eccezione per quelli di limitate dimensioni strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda e direttamente connessi al miglioramento delle necessità aziendali.
- m) ~~nell'area~~ adibita alla produzione e deposito di materiale esplosivo a carattere nazionale, si prescrive l'inedificabilità fatta eccezione per i piccoli manufatti strettamente necessari ed a servizio dell'attività svolta.
- n) ~~per~~ gli allevamenti esistenti vale quanto dalla normativa vigente in merito alle distanze da rispettare.

Per l'Alveo del Mincio si applica la specifica norma di cui all'ART. 52.<sup>80</sup>

**ART. 70. ART. 71. RETE ECOLOGICA**

Il PI recepisce la rete ecologica del PAT, ne conferma Prescrizioni e Vincoli, e la definisce a scala di maggior dettaglio, trattandosi di ambiti agricoli in cui le differenze tra i caratteri di biodiversità e la

<sup>80</sup> Chiarimento del testo normativo.

destinazione agricola dei suoli determinano anche ambiti da sottoporre a specifiche misure di valorizzazione e tutela.

Il PI individua e disciplina la rete ecologica rendendo operative le strategie di intervento per la riqualificazione del territorio e dei processi naturali che lo caratterizzano, già normati dal PAT.

La tutela della natura prevista dal PI, basata sul concetto di biodiversità, punta a salvaguardare e potenziare la diversità biologica, fondamentale per la sopravvivenza degli ecosistemi.

La rete ecologica è l'elemento cardine del processo di pianificazione operativa che incrementando la qualità del territorio, crea un nuovo equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato.

La rete ecologica è l'insieme di ambiti territoriali dotati di elevata naturalità, che sono in connessione fra loro strutturalmente e/o funzionalmente, garantendo la continuità degli habitat e lo svolgimento delle loro funzioni che favoriscono la presenza di specie animali e vegetali sul territorio e quindi la qualità ecologica dello stesso.

In particolare, per i piani, progetti o interventi interessanti elementi del sistema ecorelazionale, lo studio per la valutazione di incidenza del PI individua le situazioni e gli ambiti di particolare sensibilità ambientale con particolare, ma non esclusivo, riferimento ad habitat e specie di cui alle Direttive 92/43/CE e 2009/147/CE.

Il progetto di rete ecologica previsto dal PI considera non solo gli ecosistemi, gli habitat, le specie ed i paesaggi di importanza comunitaria, ma anche quelli rilevanti alla scala locale. La creazione del progetto di rete ecologica si ispira ai principi di naturalità e biodiversità, dove il grado di naturalità rappresenta il criterio operativo di valutazione degli ecosistemi; la biodiversità viene valutata in termini di distribuzione e grado di minaccia delle specie e degli ecosistemi.

La rete ecologica è costituita dai seguenti ambiti e sub-ambiti del territorio agricolo:

- a) Corridoi ecologici;
- b) Aree di connessione naturalistica della collina (buffer zone);
- c) Isole ad elevata naturalità "Stepping stones".

In attuazione delle indicazioni strategiche del PAT, il PI persegue i seguenti obiettivi:

- il mantenimento dell'attività agricola tradizionale e l'incentivazione di tutte le attività compatibili;
- lo sviluppo di funzioni sia ecologiche che fruttive (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-colturali);
- la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale con sviluppo delle previsioni di rinaturazione delle cave dismesse e della generalità delle aree degradate;
- la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale e la rinaturazione dei corsi d'acqua e delle aree delle risorgive.

Vengono posti i seguenti vincoli e prescrizioni:

- gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, i corsi d'acqua e a delimitazione di infrastrutture lineari vanno per quanto possibile conservati; nel caso di trasformazione gli stessi dovranno essere adeguatamente compensati nella misura di 1 a 2;
- i nuclei boscati vanno per quanto possibile conservati quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agro ecosistemi e per la conservazione del paesaggio locale;
- nell'area nucleo sono consentite le attività che non manifestano incidenze significative negative sulla base delle risultanze di specifica Verifica di Incidenza Ambientale effettuata da

- professionista competente in ambito naturalistico di cui alla DGRV 3173/2006;
- nelle isole ad elevata naturalità sono ammessi gli interventi che non manifestano incidenze significative negative sulla base delle risultanze di specifica Verifica di Incidenza Ambientale effettuata da professionista competente in ambito naturalistico di cui alla DGRV 3173/2006;
- nelle aree di trasformazione ricadenti in tratti del sistema ecorelazionale e già presenti negli strumenti della pianificazione previgente sono ammessi gli interventi previsti dagli stessi, garantendo adeguate misure di mitigazione e compensazione, sempre nel rispetto della DGRV 3173/2006
- nell'ambito di elementi del sistema ecorelazionale adiacenti al sistema infrastrutturale e insediativo, gli interventi eventualmente ammessi, dovranno garantire adeguate misure mitigative degli impatti potenziali.

#### **ART. 71-ART. 72. BARRIERE INFRASTRUTTURALI E AMBITI DI PROTEZIONE**

In attuazione del PAT, il PI individua in scala di maggior dettaglio, aggiorna ed integra l'individuazione delle barriere infrastrutturali effettuata dal PAT quali elementi puntuali di discontinuità della rete.

Le barriere infrastrutturali, costituiscono elemento di "non continuità" nel progetto di rete ecologica individuato, in quanto ricomprendono per lo più aree edificate e/o urbanizzate. Esse sono costituite da aree prevalentemente edificate ed urbanizzate ed esclusivamente da quelle aree che sono potenziale ostacolo alla diffusione e alla continuità ecologica

In tali aree valgono le seguenti direttive e prescrizioni:

- in sede di progetto di trasformazione territoriale andranno previsti, alla scala progettuale di competenza, gli idonei interventi di mitigazione e/o di compensazione finalizzate alla riqualificazione delle aree adiacenti al costruito con funzione di "barriere" all'interno degli insediamenti, affinché non assumano i connotati di "retro urbano"; si dovrà prevedere pertanto una adeguata programmazione degli ambiti di riqualificazione a verde con funzione di mitigazione degli impatti visivi e acustici;
- in sede di progetto di trasformazione territoriale si dovranno prevedere le modalità operative per l'eliminazione/mitigazione degli elementi di degrado e eventuale riqualificazione di parti incoerenti o che impediscono la funzionalità della rete ecologica.
- gli ambiti di riqualificazione a verde con funzione di mitigazione degli impatti visivi e acustici dovranno essere previste anche tra i lotti e/o i vari ambiti di avanzamento di sviluppo insediativo sia in ambito di urbanizzazione consolidata che in ambito di linee preferenziali di sviluppo insediativo

A tale fine:

- i progetti di trasformazione che ricadano parzialmente o integralmente in tali aree dovranno evidenziare, mediante uno specifico elaborato tecnico-specialistico se gli stessi sono in grado di interferire sulla permeabilità ecosistemica;
- le modalità operative per il raggiungimento di una maggiore permeabilità ecologica sono specificate nel prontuario e sono costituite principalmente da siepi, filari di alberi, naturalizzazione delle rete scolante e della viabilità campestre, connessioni lineari con il paesaggio rurale, aree arboreo arbustive lineari.
- i progetti di trasformazione dovranno prevedere il mantenimento e 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.

### **ART. 72. ART. 73. PERCORSI/SENTIERI - PERCORSI CICLABILI**

Il PI individua un sistema di percorsi che rende accessibili e visitabili le parti di territorio comunale dotate di maggior interesse paesaggistico. Il sistema di percorsi connette il territorio aperto e gli aggregati edilizi di interesse storico, con le aree urbanizzate.

Il Comune potrà promuovere iniziative e progetti per migliorare la fruizione, per organizzare la gestione e l'integrazione del sistema, per favorire la conoscenza del territorio nei suoi aspetti naturalistici, storici, culturali ed enogastronomici, con l'eventuale coinvolgimento anche di aziende private, adottando prioritariamente le seguenti linee operative :

- il recupero e risistemazione dei sentieri già esistenti (pulizia, disboscamento e sistemazione del fondo; consolidamento di eventuali tratti franati; predisposizione, dove necessario, di strutture per il superamento dei salti di quota);
- la predisposizione di alcuni luoghi di sosta attrezzati in punti di belvedere, o altri siti di interesse storico, naturalistico, paesaggistico;
- il recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture da destinare a funzioni di supporto;
- l'allestimento di un sistema di segnaletica e di attrezzature per il percorso e i singoli siti (segnalazioni direzionali, tabelle di toponimi, pannelli informativi per la conoscenza dei caratteri dell'ambiente naturale).

Il sistema potrà essere integrato con l'individuazione di percorsi naturalistici opportunamente attrezzati anche per i portatori di handicap, a condizione di non compromettere l'assetto naturalistico – ambientale dei luoghi.

Le piste ciclabili indicate nelle planimetrie di PI sono da considerare come indicative in quanto a tracciato e potranno essere definite in sede di progetto di opera pubblica concordando con le proprietà interessate il tracciato meno invasivo.

### **ART. 74. INVARIANTI LINEARI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE**

Sulla base delle indicazioni date dal PAT, il PI riconosce ai seguenti manufatti lineari particolari caratteristiche di pregio storico-monumentale:

1. Serraglio scaligero;
2. Strada Lombardo-Veneta
3. Ferrovia Mantova-Peschiera del Garda
4. Strada Postumia.

Il PI promuove la tutela e valorizzazione di tali elementi e delle loro relazioni fisico ambientali e storico-architettoniche con il loro territorio circostante.

Sono vietati tutti gli interventi che possano compromettere l'integrità degli elementi individuati.

Sono considerate di valore paesaggistico, e pertanto soggette a vincolo di conservazione, le alberature poste lungo il Serraglio scaligero. È vietato abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura di tali alberi, se non con le procedure autorizzate dalla autorità competente.

L'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma, non può essere utilizzata per diversa destinazione urbanistica, edilizia o colturale.

## PARTE QUINTA      VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

### ~~ART. 73.~~ **ART. 75.      VINCOLO PAESAGGISTICO D. LGS. 42/2004, ART. 142, COMMA 1, LETTERA C) - CORSI D'ACQUA**<sup>81</sup>

Riguarda i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, inseriti nell'elenco contenuto nella Delibera di Consiglio Regionale del Veneto 27 giugno 2001, n. 23 e s.m.i., e sottoposti a tutela paesaggistica quali aree tutelate per legge ~~gli ambiti i corsi d'acqua vincolati~~ ai sensi ~~del DLgs n.42/2004 dell'art.142, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. di cui.~~

Nel Comune di Valeggio sul Mincio risultano sottoposti a tutela paesaggistica ed inseriti nell'elenco di cui alla sopra citata D.C.R. 23/2001 i seguenti corsi d'acqua:

n. 23001 - Fiume Mincio

n. 23003 - Rio Bisola o Pisagola (detto anche Rio Bisavola)

n. 23064 - Tione dei Monti

Per tali corsi d'acqua vanno rispettate le seguenti prescrizioni.

Sono sottoposti alle disposizioni di tutela paesaggistica di cui alle Parti Terza, Quarta e Quinta cui all'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua di cui sopra e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

Particolare cura va osservata negli interventi sui manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui filari, sulla vegetazione riparia, sulle macchie boscate e sulla vegetazione caratteristica.

Nelle fasce di rispetto ~~a vincolo paesaggistico~~ dei corsi d'acqua del presente articolo, sottoposti a tutela paesaggistica, qualsiasi l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia al di fuori delle aree già edificate è soggetta al rispetto delle norme specifiche di cui al D.Lgs. 42/04 ed è soggetta ad Autorizzazione paesaggistica secondo quanto previsto dall'art. 142 ivi contenuto.

~~All'interno di tali fasce Nelle aree tutelate per legge ex art. 142 e negli immobili ed aree di notevole interesse pubblico tutelati ex art. 136, gli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e di modifica dello stato dei luoghi, comprese le nuove costruzioni, fuori dai casi previsti dall'art. 149 del D. Lgs. 42/2004, sono subordinati al rilascio dell'Autorizzazione Paesistica Paesaggistica, da acquisire preventivamente alla richiesta di permesso di costruire o alla presentazione di D.I.A., S.C.I.A. o altro titolo previsto dalla normativa edilizio-urbanistica vigente e/o locale.~~

~~Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di PUA, di rilascio dei titoli abilitativi, e della di Denuncia di Inizio Attività, di Segnalazione Criticata di Inizio Attività o altro titolo previsto dalla normativa edilizio-urbanistica vigente e/o locale.~~

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

- ~~■ il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;~~
- ~~■ la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore~~

<sup>81</sup> Chiarimento del testo normativo.



~~riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;~~

- ~~il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti;~~

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

- ~~ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti significative, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico-edilizio e con le possibili ridestinzioni funzionali;~~
- ~~mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.);~~
- ~~mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);~~
- ~~uso di materiali e di colori tradizionali;~~
- ~~omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;~~
- ~~tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.~~

~~Negli ambiti vincolati e nella relativa fascia di vincolo e nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica, e in particolare nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, in coerenza con le finalità di valorizzazione e tutela della rete ecologica devono si deve prevedere quanto segue:-~~

- ~~la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;~~
- ~~la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle aree a ridosso dei corsi d'acqua, favorendo habitat per la fauna;~~
- ~~la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;~~
- ~~m) la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche mediante la predisposizione di misure e azioni di valorizzazione ecologico/funzionale da attuarsi mediante perequazione ambientale ed in coerenza e concerto con enti ed istituzioni competenti (Genio Civile, Consorzio di Bonifica, etc).~~

~~Negli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica vanno osservate, laddove necessario, le disposizioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" allegato al P.I.-~~

#### **ART. 74-ART. 76. VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004, ART. 142, COMMA 1, LETTERA G - BOSCHI<sup>82</sup>**

Ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D. Lgs 42/04, i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della L.R. n. 52/78, "Legge Forestale Regionale", e dalla L.R. 05/05 e s.m.i.), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, sono aree tutelate per legge sottoposte alle disposizioni di tutela paesaggistica di cui alle Parti Terza, Quarta e Quinta del D. Lgs. n. 42/04 soggetti a vincolo paesaggistico e su di essi è consentito di norma solo il taglio colturale, la forestazione, l'impianto di nuove colture, e altre opere conservative, sempreché autorizzate preventivamente secondo i disposti della sopraccitata L.R. n.52/78 e s.m.i. e dagli enti competenti. L'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia è soggetta al rispetto delle norme specifiche di cui al D.Lgs. 42/04 ed è soggetta ad Autorizzazione paesaggistica secondo quanto previsto dall'art. 142 ivi contenuto.

<sup>82</sup> Normativa sovraordinata.

**ART. 77. VINCOLO PAESAGGISTICO D. LGS. 42/2004, ART. 136 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO<sup>83</sup>**

Riguarda aree ed immobili sottoposti a tutela paesaggistica per il loro notevole interesse pubblico a seguito di specifici Decreti emessi, negli scorsi decenni, dall'allora competente Ministero per la Pubblica Istruzione, oggi sostituito dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, e che hanno inteso tutelare particolari categorie di beni paesaggistici identificati dall'art. 136, comma 1 del D. Lgs. 42/2004 tra le quali vanno evidenziate, in quanto riferite ai provvedimenti operanti sul territorio comunale, le seguenti:

- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
- d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Nel Comune di Valeggio sul Mincio risultano sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136, vaste parti di territorio comunale, individuate con apposita grafia nelle tavole del P.A.T. e del P.I., in forza dei seguenti decreti ministeriali:

D.M. 02.03.1953 (Borghetto – art. 136, c. 1, lettera c)

D.M. 07.06.1974 (Parte del territorio comunale - art. 136, c. 1, lettere c e d).

L'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia è soggetta al rispetto delle norme specifiche di cui al D.Lgs. 42/04 ed è soggetta ad Autorizzazione paesaggistica.

**ART. 78. NORME COMUNI ALLE AREE E IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA PAESAGGISTICA<sup>84</sup>**

Nelle aree tutelate per legge ex art. 142 e negli immobili ed aree di notevole interesse pubblico tutelati ex art. 136 gli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e di modifica dello stato dei luoghi fuori dai casi previsti dall'art. 149 del D. Lgs. 42/2004, sono subordinati al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, da acquisire preventivamente alla richiesta di permesso di costruire o alla presentazione di D.I.A., S.C.I.A. o altro titolo previsto dalla normativa edilizio-urbanistica vigente e/o locale.

Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di PUA, di rilascio dei titoli abilitativi, di Denuncia di Inizio Attività, di Segnalazione Criticata di Inizio Attività o altro titolo previsto dalla normativa edilizio-urbanistica vigente e/o locale.

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

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

<sup>83</sup> Normativa sovraordinata.

<sup>84</sup> Normativa sovraordinata.

paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.

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

- ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente significative, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili ridestinzioni funzionali;
- mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.);
- mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
- uso di materiali e di colori tradizionali;
- omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
- tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

Negli ambiti e nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica, e in particolare nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, in coerenza con le finalità di valorizzazione e tutela della rete ecologica si deve prevedere quanto segue:

- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle aree a ridosso dei corsi d'acqua, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;

la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche mediante la predisposizione di misure e azioni di valorizzazione ecologico/funzionale da attuarsi mediante perequazione ambientale ed in coerenza e concerto con enti ed istituzioni competenti (Genio Civile, Consorzio di Bonifica, etc). Negli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica vanno osservate, laddove necessario, le disposizioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" allegato al P.I..

Sull'intero ambito territoriale di tutela paesaggistica è vietata ogni attività estrattiva e di discarica nel loro complesso, fatte salve quelle autorizzate ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia che vanno in scadenza, secondo le modalità ed i tempi fissati dalle autorizzazioni rilasciate;

- ogni forma di attività di cui sopra in atto e non regolarmente autorizzata, e sospesa e le aree interessate devono ritenersi classificate "zone destinate al recupero ambientale" per le quali dovrà essere predisposto un progetto di sistemazione e recupero ambientale ad uso agricolo;
- le aree in cui sono stati effettuati interventi relativi ad attività estrattive o di discarica, sistemazioni fondiari o bonifiche agrarie, che hanno comportato degrado o manomissione dei siti, devono ritenersi classificate "zone destinate al recupero ambientale" per le quali dovrà essere predisposto un progetto di sistemazione e recupero ambientale ad uso agricolo.

#### **ART. 75. ART. 79. VINCOLO MONUMENTALE<sup>85</sup>**

Riguarda gli immobili **assoggettati a vincolo monumentale** definiti come beni culturali in forza di decreti ministeriali o per legge, sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi della Parte Seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, che devono essere tutelati, salvaguardati e valorizzati.

Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22

<sup>85</sup> Normativa sovraordinata.

gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei beni, dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni, e di tutti elementi significativi sotto l'aspetto storico, culturale ed artistico, secondo i prevalenti orientamenti del dibattito culturale in materia di restauro e conservazione.

~~Nelle opere di restauro, manutenzione e costruzione, dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici. Qualsiasi intervento sui beni culturali dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza, competente per il territorio, anche in deroga alle normative del P.I. .~~ Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico -documentale caratterizzanti il sito. ~~Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, per quanto non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.~~

#### ~~ART. 76.~~ART. 80. **CONTESTO FIGURATIVO DEI COMPLESSI MONUMENTALI E DELLE VILLE VENETE**

Trattasi dei complessi monumentali e delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", delle loro aree di pertinenza e del relativo contesto figurativo.

In tali contesti non è possibile l'installazione di nuova cartellonistica pubblicitaria; la cartellonistica pubblicitaria esistente dovrà essere rimossa.

E' prevista la sostituzione di eventuali guard-rail con altre tipologie di protezione stradale consone ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici.

All'interno dei contesti figurativi sono vietati gli smembramenti e comunque la separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno; deve essere evitata l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenuti in efficienza gli elementi di arredo storico presenti; il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

#### ~~ART. 77.~~ART. 81. **AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E PER I CIMITERI**

##### **a) - Servizi tecnologici**

Comprendono : impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua.

Possono essere realizzati in tutte le zone ed aree, con l'esclusione delle aree vincolate a sede stradale, parcheggio, verde pubblico, istruzione, nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.

Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare i distacchi stabiliti dal precedente art. 12, salvo i maggiori distacchi previsti dalle disposizioni vigenti.

##### **b) - Cimiteri**

Sono disciplinati dalle specifiche disposizioni di legge.

L'ampliamento dei cimiteri:

~~a.~~ può interessare la zona agricola ed il verde pubblico, nell'ambito delle aree di rispetto cimiteriale.

~~b-~~ comporta lo spostamento della fascia di rispetto cimiteriale fino alla dimensione vigente.

## ~~ART. 78.~~ ART. 82. **ZONE DI TUTELA, FASCE DI RISPETTO**

Le Zone di Tutela comprendono:

- le Zone di Tutela dei corsi d'acqua;
- le Fasce di Rispetto delle strade e dei cimiteri.
- le Fasce di Rispetto degli elettrodotti

Le zone di tutela e le fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità secondo i parametri della zona cui sono sovrapposte.

A - Nelle zone di tutela dei corsi d'acqua è consentita la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti di depurazione, ecc. nonché le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua.

B - Nelle fasce di rispetto delle strade è consentita:

- a. la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili;
- b. la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.);
- c. e comunque nel rispetto del Nuovo Codice delle Strada.

C - Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti di norma non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere, salvo quanto previsto dalle specifiche normative vigenti in materia; le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire, in relazione a quanto espresso dalla normativa nazionale e regionale, in particolare dalla D.G.R.V. n. 3407/2000 e s.m.i.. La posizione degli assi degli elettrodotti, indicata in grafia di PI, è ricavata dalla carta tecnica regionale: eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di PI si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

D - fasce di rispetto dei metanodotti

Il D.M. 24/11/1984 e s.m.i. stabilisce le dimensioni delle fasce di rispetto dei metanodotti presenti nel territorio comunale.

Tutti gli interventi edilizi che ricadono in prossimità di metanodotti disciplinati dal DM 24/11/1984 e s.m.i. sono soggetti alla puntuale verifica ed individuazione dell'effettiva entità della fascia di rispetto generata dal metanodotto a cura dell'ente gestore.

All'interno delle fasce di rispetto dei metanodotti si applica la specifica disciplina di zona per quanto compatibile con le disposizioni del D.M. 24/11/1984 e relativo allegato A, oltre che in conformità ai provvedimenti di costituzione di servitù di metanodotto laddove presenti.

La modifica o l'eliminazione del metanodotto comporta la contemporanea modifica o eliminazione della fascia di rispetto in ottemperanza alla legislazione vigente.

E - zone di tutela delle fonti di approvvigionamento idropotabile

Il vincolo di rispetto delle Fonti di Approvvigionamento Idro-Potabile è costituito dalle due distinte fasce di cui all'art. 94 del D. Lgs. 3/04/2006, n.152 e s.m.i.:

- a) zone di tutela assoluta, costituite da una fascia di profondità pari a 10 m. di raggio, che deve essere adeguatamente tutelata qualitativamente e quantitativamente la risorsa idropotabile ed adibite esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
- e)b) zone di rispetto, costituite da una fascia di profondità compresa fra 10 e 200 m. di raggio.

In tali fasce, si applicano le disposizioni del D. Lgs. 3/04/2006, n.152, della legge 05/01/1994 n. 36 e del Piano di Tutela delle Acque approvato dalla Regione Veneto, in particolare sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto.

All'interno di tali fasce vanno accuratamente evitati la realizzazione di:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio.

In caso non sia possibile evitarne la realizzazione dovranno essere rispettate le specifiche normative regionali in materia e adottando tutte le misure di cautela possibili atte ad evitare la contaminazione o il deterioramento della risorsa idrica prescritte dalla A.S.L.

Per gli insediamenti o le attività preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni non possono diminuire il distacco minimo esistente dalla fronte da cui ha origine il rispetto.

### ART. 83. COMPATIBILITÀ GEOLOGICA: AREE NON IDONEE

Sono aree non idonee quelle in cui sussistono reali condizioni di estrema penalizzazione geologico-idraulico quali: gli alvei di corsi d'acqua perenni con fascia di rispetto di 10 metri, le aree soggette ad inondazioni periodiche, gli impluvi, i bacini lacustri artificiali e le aree di scarica o ex scarica. In tutte queste aree l'edificabilità è preclusa: non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento.

Sono ammissibili solo le opere e gli interventi finalizzati alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione del dissesto nonché le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali le difese delle sponde, briglie, traverse, ecc.. È inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde. Eventuali ponti devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero.

Sono comunque consentite le infrastrutture stradali e impianti tecnologici di interesse pubblico, non altrimenti ubicabili, previo puntuali elaborazioni geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.

Sono, inoltre fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia ed attività estrattive alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A./S.C.I.A., dovranno contenere adeguata relazione geologica e geotecnica conforme alle Norme tecniche di settore emanate con il D.M. 11/3/1988 e D.M. 14/1/2008 e s.m.i., e proporzionata al grado di penosità attribuito al terreno e alle caratteristiche dell'opera in progetto.

#### **ART. 84. Aree a rischio idrogeologico (PAI)**

Per le aree a rischio idrogeologico definite dal PAI dovranno essere seguite le prescrizioni comuni previste dall'art. 10 delle N.A. del PAI del fiume Fissero, Tartaro Canalbianco per le aree soggette a pericolosità idraulica:

- mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare o non impedire il deflusso delle piene, non ostacolare sensibilmente il normale deflusso delle acque;
- non aumentare significativamente le condizioni di pericolo a valle o a monte dell'area interessata;
- non ridurre significativamente i volumi invasabili delle aree interessate e favorire se possibile la creazione di nuove aree di libera esondazione;
- non pregiudicare l'attenuazione o l'eliminazione delle cause di pericolosità;

Nelle aree classificate come soggette ad allagamento è vietato:

- eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna capaci di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini;
- realizzare intubazioni o tombature dei corsi d'acqua superficiali, ad eccezione degli interventi di mitigazione del rischio, di tutela della pubblica incolumità;
- occupare stabilmente con mezzi, manufatti anche provvisori e beni diversi le fasce di transito al piede degli argini;
- impiantare colture arboree capaci di favorire l'indebolimento degli argini.



## PARTE SESTA                    DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### ~~ART. 79.~~ **ART. 85.**                    **POTERI DI DEROGA PER EDIFICI E/O IMPIANTI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO**<sup>86</sup>

Il Sindaco può, nei limiti e con i modi previsti dall'art.16 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, e successive modificazioni e dall'art. 80 della L.R. 61/85, concedere deroghe alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme tecniche operative, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nei seguenti limiti:

- a) la densità territoriale di zona e la densità fondiaria, possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi.
- b) la superficie coperta e la superficie di pavimento possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi.
- c) l'altezza massima degli edifici, non può essere aumentata più di m. 3.50.
- ~~d) i distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici contrapposti interni alla proprietà, possono diminuire non più del 50%, salvo diritti precostituiti.~~
- ed) può essere consentita la costruzione sul ciglio delle strade, piazze, e altri spazi pubblici o di interesse pubblico.

I poteri di deroga non riguardano: le destinazioni di zona, l'obbligo di formare strumenti urbanistici attuativi, i distacchi dai confini.

Il Sindaco può comunque autorizzare aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici solo per :

- a) documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico ;
- b) il recupero di gravi condizioni di degrado .

Limitatamente agli edifici di valore culturale, individuati nelle Tavole di Piano degli Interventi, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, ~~sentita la Commissione Edilizia,~~ può autorizzare o prescrivere opere in deroga al Regolamento Edilizio al fine di conservare i valori culturali e la migliore comprensione storica e formale dell'organismo edilizio.

~~In ogni caso, in deroga ad ogni legge, regolamento o strumento regionale, provinciale, comunale, il Sindaco è autorizzato a rilasciare per la ricostruzione di edifici o loro parti, o comunque di opere edilizie e/o urbanistiche integralmente o parzialmente distrutti a seguito di calamità naturali, eventi eccezionali o per causa di forza maggiore.~~

### ~~ART. 80.~~ **ART. 86.**                    **NORME DI SALVAGUARDIA**

Nell'ambito territoriale del Comune, dalla data di adozione del presente Piano e fino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 18 della LR 11/04 e successive modifiche ed integrazioni.

<sup>86</sup> [Accoglimento di osservazione dell'Ufficio Tecnico.](#)