

**COMUNE DI PALU'**  
Provincia di Verona

**P.I. \_2**

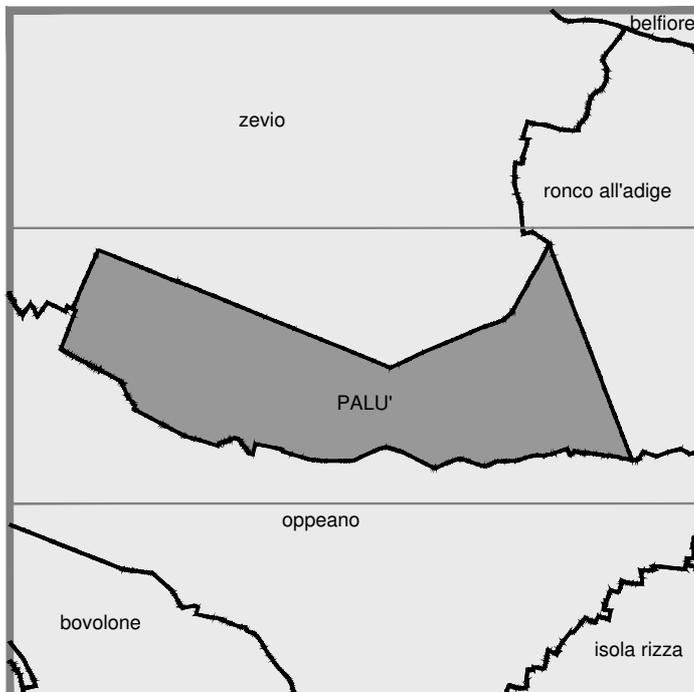
L.R. 23 aprile 2004 n.11, art. 18

Elaborato

**3**

Scala

## Norme Tecniche Operative



### GRUPPO DI LAVORO

#### Progettisti incaricati

Arch. Luigi Torresani  
collaboratori  
Arch. Giovanni Frigo

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

#### Comune di Palù

Sindaco: sig. Gianni Brigo  
Ufficio Tecnico: geom. Luca Galbero

#### Progettisti incaricati

Arch. Luigi Torresani

Rev. Maggio 2019

**TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI**  
**CAPO I° FUNZIONI ED EFFICACIA DEL PI****Art 1 FINALITA' E CONTENUTI DEL PI**

1. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
2. Il P.I. ha validità cinque anni, decorsi i quali decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a interventi con volumi puntuali, ad accordi pubblico privato, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.
3. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/2004.
4. Il P.I. è diretto a:
  - a. salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
  - b. riordinare e riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e dei centri urbani minori;
  - c. migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.
5. I contenuti del P.I. sono organizzati nei sistemi ambientale e paesaggistico, insediativo e della mobilità; per ogni sistema sono definite le specifiche norme operative.

**Art. 2. ELABORATI DEL PI**

1. Sono elementi costitutivi del Piano degli Interventi (d'ora in poi PI) gli elaborati e le tavole seguenti:
  - a. Relazione programmatica;
  - b. Elaborati grafici a diverse scale;
  - c. Norme Tecniche Operative (d'ora in poi NTO);
  - d. Banca dati alfa-numerica e vettoriale;
  - e. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
  - f. Registro dei crediti edilizi;
  - g. Regolamento Edilizio (d'ora in poi RE) vigente;
2. In caso di discordanza tra indicazioni nelle diverse planimetrie, prevalgono quelle contenute nella planimetria con scala a denominatore minore; in caso di discordanza tra norme e tavole, prevalgono le indicazioni contenute nelle norme.

**Art. 3. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI**

1. Il PI si attua per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi, (d'ora in poi PUA) e Interventi Edilizi Diretti, nonché tramite la stipula di accordi secondo le modalità previste dalla Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11
2. I PUA sono:
  - a. piano particolareggiato e piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
  - b. piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;

- c. piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i.;
  - d. piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
  - e. piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
  - f. programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni;
3. In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto il PUA, il PI si attua per intervento edilizio diretto.
  4. Al PI adottato e fino alla sua definitiva approvazione si applicano le misure di salvaguardia di cui all'Art. 29 della LR.11/2004.
  5. La delimitazione dell'ambito territoriale dei PUA e dei Comparti Urbanistici è riportata nelle tavole del PI.
  6. Rispetto al Piano degli Interventi, gli strumenti urbanistici attuativi PUA, possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
  7. La delimitazione dei comparti di attuazione e i termini per l'eventuale costituzione del consorzio sono deliberati o variati col PUA o col PI. La delimitazione di ciascuna area conseguente alla suddivisione in comparti, ai sensi dell'art. 21 comma 2 LR 11/2004, dovrà basarsi su valutazioni di natura urbanistica, verificando la possibilità di urbanizzazioni autonome di ciascun comparto in relazione:
    - al contesto;
    - ai rapporti con la destinazione delle aree contigue;
    - alla accessibilità;
    - alla localizzazione e funzionalità degli spazi a standard;
    - alle reti dei servizi sulla base dei principi definiti dalla L.R. 11/2004.
  8. Per tutti gli interventi di attuazione del PI, in attesa delle disposizioni e prescrizioni delle specifiche valutazioni di compatibilità idraulica del PI per gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo, si rimanda alle N.T. del PATI art. 7.3.

#### **Art. 4. EDIFICABILITA'**

1. Il PI individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
2. Per l'individuazione di aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, è ammessa l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della L.R.11/2004.
3. La sola destinazione di un terreno a zona edificabile secondo le previsioni di PI non conferisce il titolo di edificabilità al terreno che manchi delle opere di urbanizzazione primaria.

4. Ove il terreno non sia servito delle principali opere di urbanizzazione primaria (quali fognature e adeguate strade di accesso) nella misura e con le caratteristiche previste dal PI e dalle vigenti norme, l'opera progettata può essere autorizzata solo quando gli edificatori si impegnino a realizzare le opere di urbanizzazione stesse in conformità alle prescrizioni del PI.
5. All'interno delle zone di nuova edificazione comprese nei PUA il volume o la superficie coperta, calcolati in base agli indici territoriali, va suddivisa pro-quota tra le diverse proprietà in proporzione alla superficie catastale posseduta, salvo accordi diversi tra i privati.
6. Il PUA 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.
7. Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **CAPO II° PARAMETRI URBANISTICI**

### **Art. 5. DEFINIZIONI**

#### **5.1 Superficie territoriale ST**

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

#### **5.2 Superficie fondiaria SF**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

#### **5.3 Indice di edificabilità territoriale IT**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

#### **5.4 Indice di edificabilità fondiaria IF**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

#### **5.5 Carico Urbanistico CU**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico- edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

#### **5.6 Dotazioni territoriali DT**

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

**5.7 Sedime**

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

**5.8 Superficie coperta Sc**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

**5.9 Superficie permeabile Sp**

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

**5.10 Indice di permeabilità Ipt/Ips**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (Indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (Indice di permeabilità fondiaria).

**5.11 Indice di copertura Ic**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

**5.12 Volume totale**

Per volume di un fabbricato s'intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi del punto 5.8, per l'altezza dell'edificio, determinata ai sensi del punto 5.14.

Qualora la linea di intersezione della facciata con la gronda fosse più bassa dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, l'altezza del fabbricato, ai soli fini del calcolo del volume, va misurata sino all'intradosso di cui sopra.

Al volume così calcolato vanno detratti i cortili interni, le pensiline aperte su tre lati, i porticati aperti almeno su due lati e vincolati a non subire destinazione diversa e di dimensione fino al massimo del 25% della superficie coperta del fabbricato principale calcolata ai sensi del precedente punto 5.8, in caso di superamento va computata l'eccedenza. Vanno invece aggiunti i volumi dei sottotetti secondo quanto previsto al punto 5.14.

**5.13 Volume tecnico**

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

**5.14 Altezza dei fabbricati e numero dei piani**

L'altezza degli edifici nei quali è presente un piano interrato, è misurata dal piano della sede stradale su cui i fabbricati prospettano fino alla quota dell'intradosso del soffitto all'ultimo piano praticabile.

Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

L'altezza degli edifici nei quali non è presente un piano interrato, per motivi igienico sanitari, è misurata dalla quota del pavimento del piano terreno, fino ad un massimo di cm 50 dalla quota del piano della sede stradale su cui i fabbricati prospettano.

Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.

Per le strade non orizzontali l'altezza ai fini del volume va misurata sulla verticale mediana del prospetto.

Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, naturale e/o consolidata ed esistente all'entrata in vigore delle presenti norme, superiore a ml. 0,50, il piano di riferimento, ai fini sempre della misurazione dell'altezza sarà quello del terreno circostante l'edificio stesso con possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti e i dossi.

Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano ascensore, camini, gabbia scala, ecc.).

Nelle zone classificate dal P.I. come zone "B" di completamento la costruzione e la ricostruzione di fabbricati potrà avvenire a condizione che l'altezza dell'edificio non superi quella prevista dalle norme di zona. La norma va applicata anche in presenza di demolizione di fabbricati di maggiore altezza.

Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e/o un dislivello non superiore a 60 cm. dalla quota di pavimento del sottotetto all'imposta della falda inclinata, accesso diretto dall'appartamento sottostante e i locali ricavati siano destinati a servizi e disimpegni.

Qualora la pendenza delle falde o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato o meno.

Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, ecc.), con accesso diretto dal vano scala comune.

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

L'altezza media interna dei locali con soffitto inclinato dovrà essere di ml. 2,70 con minimo di ml. 1,80. 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 accessorie costituenti un unico vano con quello abitabile.

Il numero dei piani ammessi nelle singole zone omogenee è precisato nella tabella dei dati stereometrici delle zone stesse.

In caso di soffitti inclinati, nel computo dei piani e dei volumi non si considera la parte eccedente l'altezza media di m. 2,70 fino ad un massimo di m. 4,00, a condizione che la pendenza sia uniforme e compresa tra il 25% e il 35% e l'altezza minima di imposta sia di m. 2,20. Qualora tali condizioni non siano soddisfatte va computato tutto il volume.

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.

Le altezze vanno misurate tra pavimento e soffitto finiti.

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

Sono fatte salve le altezze previste dagli accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04.

### **5.15 Edificio**

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade e da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle

fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

#### **5.16 Edificio unifamiliare**

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

#### **5.17 Pertinenza**

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

#### **5.18 Balcone**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

#### **5.19 Ballatoio**

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

#### **5.20 Loggia/loggiato**

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

#### **5.21 Pensilina**

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

#### **5.22 Portico/porticato**

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

#### **5.23 Terrazza**

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

#### **5.24 Tettoia**

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

#### **5.25 Veranda**

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

#### **5.26 Trasposizione dei volumi**

E' ammessa la possibilità di trasporre, con atto notarile, il volume edificabile consentito, tra aree anche non contigue, nel rispetto delle distanze, numero dei piani e della altezza massima previste dal Piano

#### **5.27 Vincoli sulla superficie fondiaria**

Ogni volume edilizio determina sul territorio un vincolo sulla superficie ad esso pertinente, misurata sulla base dell'indice di zona.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del primo PI, la superficie fondiaria asservita si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato –

alla medesima data di adozione – contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore a questo corrispondente come definito dagli indici.

### **5.28 Utilizzazione degli indici fondiari**

L'utilizzazione totale degli indici fondiari pertinenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altri permessi a costruire sulla superficie medesima, salvo il caso di demolizione e successiva ricostruzione e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'istanza di permesso a costruire dovrà contenere un'esplicita dichiarazione del proprietario e del progettista attestante che, in base agli indici di zona, ai fabbricati esistenti non venga sottratta superficie asservita; il RUP, qualora lo ritenga opportuno, può richiedere certificati storici o altri documenti comprovanti la suddetta attestazione.

### **5.28 Distanze da confini e da fabbricati**

Le nuove costruzioni ed ampliamenti devono rispettare le distanze previste dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

Nella Zona "A", per operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici appartenenti alla stessa zona e corpi di fabbrica dello stesso edificio, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti.

In relazione agli interventi disciplinati puntualmente si prescrive:

- In caso di demolizione e ricostruzione con ricomposizione volumetrica e ampliamento ove ammesso, i nuovi manufatti dovranno rispettare i seguenti parametri minimi:
- distanza tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 3,00;
- distanza dai confini: metà della distanza da tenere tra fabbricati, con un minimo pari alla metà dell'altezza del fabbricato in progetto;

Qualora la ricostruzione avvenga all'interno dell'involuppo planivolumetrico delle preesistenze storiche oggetto di demolizione, è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti anche se inferiori a quelle regolamentari, fatto salvo il rispetto delle norme del codice civile in tema di luci e vedute;

Eventuali sopraelevazioni potranno essere consentite in allineamento con il parametro murario sottostante o con la sagoma della preesistenza storica nei casi descritti al precedente capoverso, a distanze inferiori a quelle regolamentari, qualora l'incremento di altezza non superi ml 1,00, fatto salvo il rispetto delle norme del codice civile in tema di luci e vedute.

La distanza minima dei fabbricati dai confini e dalle strade va misurata radialmente. I balconi, le pensiline e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi i ml. 1,50.

In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari al maggior sporto degli stessi.

Le distanze da confini di proprietà possono essere diminuite o annullate a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da trascriversi nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima fra fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata.

La distanza tra fabbricati si misura nel punto minimo tra le parti che si fronteggiano. Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno

delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a ml. 1,50, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti secondo le norme del Codice Civile. E' anche ammessa la sopraelevazione dei fabbricati in aderenza sino all'altezza massima prevista dalle presenti norme senza necessità dell'autorizzazione del confinante che deve intendersi come già concessa dal momento che i fabbricati sono costruiti in aderenza.

Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona a condizione che la rientranza non superi i ml. 3,00.

In tal caso nel cavedio di risulta potranno esservi vedute di locali destinati esclusivamente a servizi e/o accessori della residenza.

### 5.30 Distanze dalle strade

Quando non siano indicati nelle tavole di PI i limiti minimi di distanza o gli allineamenti obbligatori e salve le particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee, per le costruzioni all'interno del perimetro dei centri abitati, come definiti ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del Regolamento di Attuazione devono essere osservate le seguenti distanze dal ciglio stradale:

- mt 5,00 da strade di larghezza inferiore o uguale a mt 7,00
- mt 7,50 da strade di larghezza fra mt 7,00 e mt 15,00;
- mt 10,00 da strade di larghezza superiore a mt 15,00.

Fatti salvi maggiori distacchi previsti da normative sopravvenienti e dall'art. 28 del regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Le distanze minime dei fabbricati dalle strade da applicare al di fuori del perimetro dei centri abitati come definiti in applicazione del D.Lgs. 285/1992 sono quelle stabilite dal Nuovo Codice della Strada e dal Regolamento di Attuazione, in riferimento alla classificazione amministrativa della rete di viabilità esistente, vigente al momento dell'intervento:

STRADE TIPO	A	B	C	D	E	F vicinali	F locali
nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti	60	40	30			10	20
all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili	30	20	10				
dentro gli ambiti di edificazione diffusa, esistenti e previsti	30	20	10				
costruzione o ricostruzione muri di cinta	5	5	3	3			

Le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'Art. 5 del DM 1404 e dall'art. 16 del Nuovo Codice della Strada.

### 5.31 Distanze dai corsi d'acqua

Per i corsi d'acqua demaniali vengono definite le seguenti fasce di rispetto:

- a. Per una fascia della larghezza di 10 metri dal limite demaniale/ciglio della scarpata/piede dell'argine, non sono consentite nuove edificazioni e ogni intervento dovrà essere specificatamente autorizzato a titolo precario.

- b. Sono consentite minori distanze nelle Z.T.O. "A", "B", "C1" previo assenso dell'autorità idraulica, fermo restando l'obbligo di mantenere completamente libera da qualsiasi impedimento una fascia di almeno ml. 4,00 . Le eventuali nuove edificazioni non possono comunque sopravanzare l'allineamento degli edifici esistenti e i relativi ampliamenti dovranno essere realizzati in aderenza agli stessi e senza sopravanzare l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

La deroga alle limitazioni contenute nel presente articolo, potrà essere autorizzata all'interno di strumenti urbanistici attuativi e programmi integrati di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale, in accordo con l'Ente Comunale esclusivamente per motivi di interesse pubblico, per la tutela del paesaggio e degli insediamenti di carattere storico fatto salvo il parere dell'autorità idraulica competente.

Sono fatte salve le disposizioni degli strumenti urbanistici attuativi ed i progetti approvati alla data di adozione del Piano degli Interventi.

Al presente articolo si applicano le indicazioni normative dell'autorità idraulica competente qualora maggiormente restrittive.

#### **Art. 6. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO**

Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono individuati nella tav. n. 1 del PAT, rimandando i contenuti dei vincoli e delle tutele alle specifiche normative di riferimento.

##### **6.1 Vincolo Paesaggistico – Corsi d'acqua – Codice dei beni culturali e del paesaggio**

1. La distanza del vincolo dovrà essere calcolata dal punto di origine del vincolo che risulta essere l'unghia esterna dell'argine principale o, se non vi sono arginature, il limite dell'area demaniale.
2. Ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, sono individuati e tutelati fiumi, torrenti, corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale.
3. I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

##### **6.2 Vincolo Monumentale – Codice dei beni culturali e del paesaggio**

1. I beni vincolati sono appositamente individuati nella tavola di piano, mentre l'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
2. Negli interventi di recupero e riuso dei manufatti dovranno essere tutelati gli ambiti assoggettati a vincolo per i quali si dovrà prevedere la sistemazione delle aree scoperte circostanti e il mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.
3. All'interno degli ambiti vincolati sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) comma 1 art. 3 D.P.R. 380/2001. Potranno essere ammessi

interventi diversi per la sola tutela del vincolo in conformità al parere dell'organo competente.

### **6.3 Disposizioni normative per i contesti figurativi**

1. Il PI individua nella tavola di piano i contesti figurativi, intesi come ambiti di interesse paesaggistico a tutela dell'immagine identificativa di complessi di grande valore architettonico, dei percorsi che vi sono connessi, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato.
2. In tali ambiti in particolare si deve:
  - vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici, contesto paesaggistico che compromettano l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
  - conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
  - evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
  - vietare e prevedere l'eliminazione di cartellonistiche pubblicitarie, infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc), ed elementi che motivatamente non si ritengano consoni al contesto.
  - prevedere apposite mitigazioni prevalentemente con barriere arboree nei punti di contatto tra gli ambiti interessati dal presente articolo e le nuove zone di espansione.
3. Il contesto figurativo ha la finalità di conservare la volumetria esistente e il rapporto tra superficie coperta e superficie libera.
4. In area a contesto figurativo, che costituiscono zona a sè stante, sono concessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del D.Lgs. 380/01 e non vi possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti se non previsti nelle presenti norme.

### **6.4 Vincolo sismico**

1. L'intero territorio comunale è classificato come zona 3 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche.
2. Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.C.R. 6/2003 e D.G.R. 71/2008.

### **6.5 Fasce di rispetto stradale**

1. Le zone per la viabilità sono destinate alla creazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare;
2. Le fasce di rispetto stradale risultanti dall'applicazione del presente articolo sono indicate nella Cartografia del PI.
3. Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, impianti stradali di distribuzione dei carburanti tipo stazioni di rifornimento e di servizio con la presenza di attrezzature per i servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) servizi all'automezzo (deposito olio lubrificante, grassaggio, lavaggio, gommista, elettrauto, officina e simili); è esclusa la localizzazione di depositi permanenti di qualsiasi genere.

4. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi; qualora sia identificata la sede stradale, essa deve essere esclusa dal computo.
5. Nelle zone di rispetto stradale, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione, e quelli previsti al punto 6.11 delle presenti NTO oltre che la possibilità del trasferimento al di fuori della fascia di rispetto secondo le modalità previste per il credito edilizio.

#### **6.6 Fasce di rispetto cimiteriali**

1. Nelle zone di rispetto cimiteriale sono possibili i soli interventi previsti dal testo unico delle leggi sanitarie e dal regolamento di polizia mortuaria D.P.R. 285/10.9.1990 e si applicano le disposizioni contenute nell'art. 28 della L. 166/2002 e dall'art. 29 L.R. n. 18 del 4 marzo 2010.
2. In tale zona sono vietate le nuove costruzioni; per gli interventi edilizi sugli edifici esistenti, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 28 della L. 166/2002 e dall'art. 29 L.R. n. 18 del 4 marzo 2010.
3. Le aree comprese nella zona di rispetto cimiteriale sono computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

#### **6.7 Metanodotti, fasce di rispetto D. M. 24/11/1984**

1. In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.
2. A seguito dei lavori di variazione la posizione della **rete Snam Rete Gas deve essere considerata indicativa** e la conseguente fascia di rispetto della condotta verificata dal personale qualificato del Centro Manutenzione di Verona.

#### **6.8 Fasce di rispetto degli elettrodotti**

1. Per le fasce di rispetto degli elettrodotti si applicano le disposizioni del D.P.C.M. 8 luglio 2003, della LR. 30 giugno 1993, n°. 27, della L.R. 22 ottobre 1999, n°. 48, della DGR 1526/2000, della DGR 3407/2000 e delle norme contenute nei commi seguenti del presente punto; le disposizioni di cui sopra non si applicano agli edifici contenenti attività che comportino tempi di permanenza delle persone inferiori alle quattro ore giornaliere.
2. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono vietate le nuove costruzioni, l'ampliamento e la ristrutturazione di quelle esistenti; sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e il restauro; non sono in ogni caso consentiti ampliamenti e/o aumenti del numero delle unità immobiliari.
3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono computabili agli effetti dell'edificabilità dei lotti adiacenti, secondo gli indici degli stessi.
4. Per gli edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti sono ammessi i cambi di destinazione d'uso delle attività non compatibili con quelle compatibili, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa di zona.

#### **6.9 Idrografia, zone di tutela**

1. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D. Lgs. 42/2004, il P.A.T. indica il fiume Bussé come corso d'acqua di pregio ambientale e stabilisce le zone di tutela al cui interno devono essere rispettate le seguenti disposizioni:
  - deve essere conservato il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberature, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi alle rive;

- le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc. nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua, devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.
2. Con riferimento al P.A.T. approvato, la fascia di tutela è così stabilita:
    - All'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa: deve essere rispettata una fascia inedificabile di almeno ml. 100,00 dall'unghia esterna dell'argine principale;
    - All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa: l'edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica di cui al punto 5.16.
  3. Le zone di tutela della rete idrografica sono inedificabili, ma possono essere computabili ai fini della determinazione della dimensione delle aziende agricole, per le finalità di edificabilità delle zone agricole stesse.
  4. Sono ammessi solo interventi di restauro e ristrutturazione sugli edifici esistenti.
  5. L'ampliamento di edifici esistenti connessi alla conduzione di fondi agricoli, laddove sia ammissibile sulla base dei parametri definiti per l'edificazione nelle zone agricole, deve avvenire in modo da non produrre volumi più vicini alla riva di quelli esistenti.

#### **6.10 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

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

#### **6.11 Edifici esistenti in fascia di rispetto;**

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PI, posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua, a distanza inferiore a quella di cui ai punti precedenti, possono essere ampliati, ove ammesso e in conformità agli indici stabiliti per le varie zone, purché l'ampliamento non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, fatti salvi gli eventuali necessari nulla osta da parte degli Enti competenti.
2. Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:
  - a. pericolo per la circolazione;
  - b. impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
  - c. precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

### **Art. 7. DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEI PUA**

#### **5.11 Disposizioni Generali**

1. In relazione alle definizioni contenute nel D.M. 02.04.1968 n. 1444 e nell'atto di indirizzo approvato con DGR n. 3178 del 8 ottobre 2004, lett. H), nonché alle prescrizioni della legislazione regionale, le dotazioni minime di standard in mq/abitante sono le seguenti:

	ZTO				
	A	B	C2	D1	D2
Fa) aree per l'istruzione	4,50	4,50	4,50		
Fb) aree per attrezzature di interesse comune	4,50	4,50	4,50		
Fc) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	15,00	15,00	15,00	5% di Sf*	10% di St**
Fd) aree per parcheggi	6,00	6,00	6,00	5% di Sf*	10% di St**
Totale	30,00	30,00	30,00	10% di Sf*	20% di St**

\* superficie fondiaria \*\* superficie territoriale

Le aree di tipo Fa) e Fb) sono interamente secondarie.

2. 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.
3. Fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente, le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a quanto stabilito dalla LR 11/2004 e precisamente:
  - a. relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico (1 ab/ 150 mc di volume residenziale lordo);
  - b. relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq. Di superficie delle singole zone;
  - c. relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. Di superficie lorda di pavimento;
  - d. relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.
4. 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, così come stabilito dalla L.R. 11/2004 art. 32, salvo quanto previsto al comma 2 del medesimo art. 32.

#### **Art. 8. REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI**

1. Ai sensi dell'Art. 31 della LR 21/2004, le dotazioni di spazi pubblici sono ottenute mediante cessione di aree o vincolo di destinazione su di esse e sono quindi costituite da aree pubbliche e/o da aree private vincolate ad uso pubblico.
2. Nelle ZTO D il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di convenzionare le modalità di realizzazione e di gestione delle aree a standard a verde pubblico e a parcheggio.
3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica od assimilabili, la dotazione minima di spazi pubblici è definita in sede di normativa specifica di zona.

4. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.
5. Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
6. Le aree primarie sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone soggette a PUA.
7. Le aree secondarie sono indicate in grafia di PI; la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune, salvi i casi in cui parti di esse siano comprese negli ambiti nei quali è obbligatorio il PUA.
8. Le aree secondarie prescritte dal presente articolo nei PUA, ma non indicate in grafia di PI, possono essere monetizzate, nei limiti e con le modalità previsti dalla legge regionale, sulla base di apposita delibera Consigliare.
9. Sono indicati in grafia di PI alcuni ambiti, all'interno delle ZTO, nei quali è prevista a titolo indicativo la localizzazione degli standard.
10. 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 alberate con piante di specie adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo, nel rispetto dell'elenco contenuto nelle NT del PAT, secondo un progetto specifico, da concordare con il Comune.
11. Gli impianti tecnologici devono essere progettati e realizzati conformemente alle norme vigenti secondo la buona regola d'arte, in armonia con le disposizioni degli Enti gestori dei servizi.
12. Nel caso di PUA che non prevedono la realizzazione di aree per standard secondari gli oneri vengono monetizzati sulla base di apposita deliberazione adottata dal Comune. Il Comune si riserva di individuare gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal PI. Tale facoltà è ammessa anche nelle ZTO A, anche relativamente agli standard primari.

#### **Art. 9. PARCHEGGI PRIVATI**

1. Ai sensi dell'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, nei casi di interventi di nuova costruzione e/o di ristrutturazione, è necessario costituire una dotazione di parcheggi privati, da realizzarsi rispettivamente all'interno della costruzione (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto o, ancora, su aree attigue non facenti parte del lotto purché ad esso asservite con vincolo permanente di destinazione.
2. Le quantità da rispettare, salvo maggiori obblighi derivanti da provvedimenti autorizzati-vi di Enti sovraordinati, sono di mq 1 per ogni 10 mc.
3. Le quantità di parcheggio si intendono comprensive degli spazi di manovra funzionali all'utilizzo dei parcheggi. Gli spazi di manovra non potranno comunque essere computati per quantità maggiori al 50% della dotazione di parcheggio.

4. Le aree destinate ai parcheggi privati – interne od esterne, coperte o scoperte – devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune.
5. Per gli edifici esistenti, nell'impossibilità di reperire tali spazi all'interno della proprietà, le aree a parcheggio privato potranno essere monetizzate secondo le modalità e l'importo da stabilirsi con apposito atto di Giunta Comunale.
6. Non sono tenuti a costituire la dotazione di parcheggi gli edifici di cui al precedente punto 5 siti in zone A, B, e C1 interessati da interventi di ristrutturazione che non comportino aumento di superficie utile, di unità immobiliari e di cambio di destinazione d'uso, mantenendo la dotazione dello stato di fatto.

#### **Art. 10 – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ**

1. Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie.
2. Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità. Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 del D.I. 2/4/68 n° 1444.
3. 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 P.I.
4. Qualora tali vincoli dovessero decadere, l'edificazione in tali zone potrà avvenire secondo le norme relative alla zona rurale circostante.
5. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV e impianti di depurazione ecc. sono regolati dagli artt. 74 e 80 della L.R. n° 61/85 e sottoposti a preventivo parere dei competenti uffici e sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive. Non sono ammesse cabine elettriche a torre. Per quelle esistenti si prescrive l'adeguamento a tipi seminterrati o interrati non ammettendo interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.
6. 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.
7. Per i fabbricati residenziali esistenti in "ZONA B e BS", su certificazione del Responsabile di Settore per l'Igiene Pubblica che risultassero non rispondenti alle norme igienico-sanitarie vigenti si ammette, in eccezione all'indice di edificabilità fondiaria previsto dal P.I., l'aumento dell'altezza attuale dei piani sino a raggiungere il minimo di altezza in terna utile netta dei vani abitabili pari a m. 2,70.
8. E' ammessa la realizzazione a confine di garages e accessori di altezza massima non superiore a m. 2,80 misurata all'estradosso della copertura secondo quanto stabilito dall'art. 5.14, anche non interessanti proprietà contigue che per la

saturatione dei parametri di piano non ne consentano altrimenti la costruzione, con il limite massimo di mq 30.

9. I manufatti con le caratteristiche di seguito descritte non si considerano fabbricati per la loro modesta entità e pertanto non incidono sul calcolo della superficie coperta e del volume, e sono soggetti a comunicazione scritta in quanto attività edilizia libera.
  - Le Casette in legno (ricovero attrezzi nel limite massimo di un manufatto per ogni unità abitativa) fino ad una superficie coperta massimo 20 mq, altezza max m 2,40 al colmo, con 2 falde inclinate con pendenza dal 25 al 35%, distanze dai confini minimo m 1,5 e dai fabbricati m 3,00 devono essere posizionate entro un raggio di 20 m dall'edificio principale costruite interamente in legno, senza fondazioni, con copertura in materiale leggero.
  - Barbecue: strutture monolitiche di superficie coperta massimo 3 mq destinate esclusivamente alla cottura di cibi. Non è ammessa la combustione di materiale che non sia legna o carbone di legna. Tali opere devono rispettare le distanze dai confini minimo m 1,5 e dai fabbricati m 3,00 e non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate dal Codice Civile. Particolare attenzione dovrà essere posta nella collocazione della struttura al fine di evitare di arrecare disagio o danno ai confinanti con le emissioni di odori e fumi.
  - Le piscine realizzate fuori terra laddove sporgano dal piano di campagna oltre 1,00 m, devono essere posizionate a 5,00 m dal confine e 10,00 m da altri fabbricati.  
In tutti gli altri casi saranno assoggettate a Segnalazione Certificata Inizio Attività/Permesso di costruire.

#### **Art. 11 – RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE**

1. E' fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione del Funzionario Responsabile del Servizio nel rispetto della L.R. n° 52/1978.
2. 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.

#### **Art. 12 - LIMITAZIONI AL RUMORE**

1. Le domande di rilascio di permesso di costruire relativo a nuovi impianti produttivi in tutte le zone dove sono ammessi dovranno contenere idonea documentazione di previsione di impatto acustico.
2. Al fine di consentire l'adeguamento ai limiti di zona sopra precisati, il Comune dovrà predisporre un piano di risanamento in base alle direttive regionali.

**CAPO III° NORME RELATIVE A PEREQUAZIONE URBANISTICA, CREDITO EDILIZIO, COMPENSAZIONE****(da completare e integrare con prossima fase del P.I.)****Art. 13 – PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE**

1. Il PI attua la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente.

**Art. 13.1 – Perequazione**

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. La quota percentuale di perequazione viene definita sulla base del valore, la vocazione ed il pregio dell'area perequata, nonché dalle condizioni di diritto maturate nei limiti del PAT.
3. Sono soggetti a perequazione tutti gli interventi di nuova trasformazione, i quali comportano la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo, salvo quanto previsto al successivo punto 4.; la perequazione si può concretizzare attraverso le seguenti forme:
  - cessione al Comune di una porzione della superficie territoriale e/o di una quota della capacità edificatoria del totale di ogni singolo intervento di trasformazione, al netto delle aree a standard primario e secondario.
  - realizzazione di opere pubbliche di valore equivalente alla perequazione di cui al presente articolo.
4. Per i nuovi interventi di **tipo diretto e di limitata entità il PI** definisce i seguenti criteri e modalità di applicazione della Perequazione o della sua esclusione e l'eventuale non obbligatorietà di redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo.
  - a. per gli interventi di riqualificazione e/o non implicano variazione di zona, ma venga superato l'indice di edificabilità stabilito dal P.I. vigente, si richiede al soggetto proponente una quota perequativa pari al **10%** dell'incremento di valore della superficie trasformabile;
  - b. per gli interventi edilizi che implicano variazione di zona, si richiede al soggetto proponente una quota perequativa pari al **15%** dell'incremento di valore della superficie trasformabile;
  - c. per gli interventi edilizi contenenti funzioni ad alta innovazione tecnologica e sostenibilità ambientale (classe energetica "A" – uso di materiali ecocompatibili) la quota perequativa sarà ridotta del **50%**;
5. Per gli interventi di non limitata entità e/o soggetti a **PUA**, il PI definisce i seguenti criteri e modalità di applicazione della Perequazione:
  - a. per gli interventi legati ad operazioni di riconversione e riqualificazione dell'esistente, si richiede al soggetto proponente una quota perequativa pari al **15%** dell'incremento di valore della superficie oggetto di intervento;
  - b. per gli interventi di espansione territoriale si richiede al soggetto proponente una quota perequativa pari al **25%** dell'incremento di valore della superficie trasformabile.
  - c. per gli interventi che implicano funzioni ad alta innovazione tecnologica e sostenibilità ambientale la quota perequativa sarà ridotta del **20%**;

6. La superficie e/o la capacità edificatoria rese disponibili con la perequazione saranno utilizzate dall'Amministrazione per la realizzazione di
  - standard
  - opere pubbliche
  - edilizia residenziale pubblica
  - zona di atterraggio di crediti edilizi.
7. Il PI individua gli obiettivi perseguiti dall'intervento, l'ambito di attuazione (il quale potrà comprendere anche porzioni di territorio non contigue) i parametri urbanistici, lo strumento attuativo da attuarsi e la definizione o meno di un comparto urbanistico o di un atto di programmazione negoziata o, infine, ove riguardi solamente Enti Pubblici, di un Accordo di Programma.
8. Il PI può definire modalità differenti di attuazione (monetizzazione) della perequazione urbanistica laddove queste siano frutto di accordi ex Art. 6 della L.R. 11/2004 o assumano i contenuti di cui all'Art. 16 della L. 179/1992 (Programmi Integrati d'intervento).
9. Le aree o le eventuali opere previste in perequazione, sono da considerarsi affini alle opere di urbanizzazione.

#### MODALITA' DI CALCOLO

1. L'incremento di valore viene calcolato come differenza tra il valore di partenza dell'area e il valore finale. Per la quantificazione del valore dell'area viene fatto riferimento alla DGC n° 39 del 14/05/2012
2. Se esistono atti notarili, perizie di stima giurate o atti del Comune di determinazione del valore di esproprio per aree PEEP e/o per aree a servizi e impianti di interesse comune o per la realizzazione di edilizia pubblica, relativi ad aree edificabili con indicazione di valori superiori ai valori minimi indicati nella D.G.C. 114/2010 di cui sopra, si farà riferimento al valore dell'atto notarile, perizia giurata o atti del Comune.

**TITOLO II° - ZONIZZAZIONE**  
**(da completare con prossima fase del P.I.)****CAPO I° COORDINAMENTO URBANISTICO****Art. 14. AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI – A.T.O.**

1. Ai sensi degli Artt.13 e 31 della L.R.11/2004, ai fini del dimensionamento, della definizione dei limiti quantitativi fisici per lo sviluppo e per i cambi di destinazione d'uso, il PI suddivide il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), precisando la perimetrazione riportata nella Tav. 4 – Carta della Trasformabilità del PAT sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici e ambientali salienti.
2. Rispetto alla delimitazione prevista dal PAT il PI può discostarsi dal perimetro delle A.T.O. (limitatamente ad un 10% della superficie dell'ATO) conseguentemente alla maggiore definizione delle urbanizzazioni, delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste.
3. Il PI recepisce dal PAT per ogni ATO la capacità insediativa, la superficie agricola trasformabile e la dotazione di standard, con le limitazioni imposte dalla L.R. n. 14 del 06/06/2017 Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo.
4. Il PI può inoltre prevedere una variazione della capacità insediativa dell'ATO fino al massimo del 10% e tale quantità potrà essere trasferita in altre ATO nel rispetto dei limiti di dimensionamento complessivo del PI.

**Art. 15 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

1. Il territorio comunale, secondo la grafia del Piano degli Interventi, è suddiviso in:  
**ZONE “A”** - Parti interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, compreso le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti 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 e 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, ecc.
2. In tutte le zone territoriali gli edifici esistenti interessati ad interventi di ristrutturazione che comportino aumento di superficie utile e/o di unità immobiliari e/o di cambio di destinazione d'uso, sono tenuti a costituire la dotazione di standard conformemente alla nuova situazione progettuale o dimostrare l'adeguata dotazione dello stato di fatto.
3. Qualora vi fosse differenza tra grafici e scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.

**CAPO II° ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI****Art. 16 – ZONE RESIDENZIALI**

1. Tali zone sono destinate alla residenza. In esse sono ammesse con l'utilizzo parziale o totale del volume le seguenti destinazioni d'uso:
  - negozi o botteghe;
  - studi professionali o commerciali;
  - magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
  - laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici; qualora siano previste particolari accorgimenti igienico sanitari, su conforme parere del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'U.L.S.S., essi sono ammessi anche ai piani interrati e/o seminterrati limitatamente ai locali adibiti a magazzini e/o depositi;
  - autorimesse pubbliche o private;
  - alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
  - banche;
  - cinema, teatri e altri luoghi di svago;

**Sono esclusi dalle zone residenziali:**

- industrie;
  - ospedali;
  - macelli;
  - stalle e scuderie, allevamenti in genere, allevamenti di animali da cortile nonché allevamenti di animali d'affezione che possano produrre, in relazione al numero di capi ed alle modalità di allevamento, rumori od odori molesti;
  - quelle attività che a giudizio del Funzionario Responsabile del Servizio siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
2. Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

**Art. 17 - ZONA "A" SISTEMA DELL'ARCHITETTURA STORICA****(Individuati e disciplinati dal precedente Piano Regolatore Generale)**

1. Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani e rurali che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativi, nell'impianto urbanistico, e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.
2. Fanno parte integrante del Centro Storico e corti rurali di antica origine le aree, in essi comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.
3. L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed ad una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.
4. Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di permessi di costruire.

Il Centro Storico e le Corti Rurali di antica origine sono disciplinate dal precedente P.R.G., attraverso una apposita normativa di dettaglio.

Il presente P.I. conferma tale disciplina, precisando che la stessa potrà essere variata solo ed esclusivamente mediante apposita variante al P.I. ai sensi della L.R. 11/04.

Sino all'approvazione di tali strumenti, valgono pertanto le norme del previgente P.R.G. che debbono intendersi come qui integralmente riportate.

5. Fino all'approvazione del Piano, è ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con i gradi da 1 a 5 ed esclusivamente per i seguenti interventi ed a condizione che non contrastino con le presenti norme:

1. interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
2. interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
3. interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazioni).

6. La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi adeguati all'importanza dell'opera che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti, se necessario.
7. Si deve intendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.
8. Si precisa che: con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfetazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
9. I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.
10. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.
11. Per gli edifici classificati con i gradi 6, 10, 11 e 12, sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore del Piano, oltre agli interventi di cui ai punti a, b, c, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.
12. Per gli edifici classificati con il grado 7, è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria, mentre per quelli classificati col grado 9, oltre alla manutenzione ordinaria, è ammessa anche quella straordinaria.
13. Per gli edifici classificati con il grado 8, non è ammesso alcun tipo di intervento, essendo gli stessi destinati alla demolizione.
14. Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull'edificato, dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione.
15. A integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicitazione dei concetti di:
  - 1- rinnovo;
  - 2- ripristino;
  - 3- sostituzione.
  - 1- **Rinnovo:** s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);
  - 2- **Ripristino:** s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
  - 3- **Sostituzione:** s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

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

- Grado 1 – Restauro filologico;**
- Grado 2 – Risanamento conservativo;**
- Grado 3 – Restauro propositivo;**
- Grado 4 – Ristrutturazione parziale tipo “A”;**
- Grado 5 – Ristrutturazione parziale tipo “B”;**
- Grado 6 – Ristrutturazione globale;**
- Grado 7 – Demolizione e ricostruzione;**
- Grado 8 – Demolizione senza ricostruzione;**
- Grado 9 – Ristrutturazione urbanistica;**
- Grado 10 – Adeguamento ambientale tipo “A”;**
- Grado 11 – Adeguamento ambientale tipo “B”;**
- Grado 12 – Ricomposizione planovolumetrica.**

#### **GRADO 1 - RESTAURO FILOLOGICO**

1. Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.
2. L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari, nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.
3. Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.
4. E' ammessa la possibilità, sia di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentale e architettonica.
5. Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 5 luglio 1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.
6. L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte ed altre opere di difesa dell'aggregato nonché tutti gli altri reperti di valore storico – documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale ed il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.
7. Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

**GRADO 2 – RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di particolare valore storico-ambientale e culturale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno, operando con metodi del restauro scientifico.
2. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
  - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite,
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
  - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario;
  - i) possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - l) possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
  - m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
  - n) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
  - o) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a metri 2,40; esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 5 luglio 1975 o

successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità;

- p) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

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

### **GRADO 3 – RESTAURO PROPOSITIVO**

1. Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico-ambientale culturale, per i quali è anche ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
2. Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado 2 definite ai punti a, b, d, f, h, i, m, n, o, p, dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado precedente:
  - c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
  - e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;
  - g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità.E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:
  - q) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.
3. Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno; la cornice di gronda; la zoccolatura; i marcapiani; le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
4. E' possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

### **GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "A"**

1. Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.
2. L'intervento dovrà tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati

da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.

3. In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
  - b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 30 cm se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso si tratti di solai originari caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
  - e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;
  - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
  - i) la possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
  - l) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locali; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
  - m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
  - n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml 2,40; esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 5 luglio 1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.
  - o) obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc. e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

**GRADO 5 – RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO “B”**

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

**GRADO 6 – RISTRUTTURAZIONE GLOBALE**

1. Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
2. L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
3. Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.
4. E' inoltre fatto obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.
5. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:
  - a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi nelle tonalità dei grigi e dei gialli; sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
  - b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli

- esistenti nel Centro Storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ecc.;
- c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado superiore;
  - d) serramenti e infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone, ecc.. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato tradizionale ammettendo quello brunito in colori opachi, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad un'altezza superiore a ml 3,00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 10 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto divieto di adoperare tapparelle.  
E' vietato l'uso di vetri elettrocolorati.
  - e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di oggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;
  - f) pianerottoli, gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
  - g) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm 5. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
  - h) davanzali : dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm 5). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
  - i) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.
6. Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4.

## **GRADO 7 – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

1. Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali che sulla base di una specifica analisi storica (lottizzazione seriale, analogie tipologiche o altri documenti) testimoniano un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.

2. Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini con grado superiore.
3. Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti di ingombro definiti nelle tavole di piano e nelle schede di analisi oltre alle prescrizioni del grado di protezione 6.

### **GRADO 8 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

1. Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetriche è intollerabile dal punto di vista storico - ambientale o igienico - sanitario.
2. La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nella scheda, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa gli interventi nelle unità che le includono.
3. Pertanto, prima del rilascio del permesso di costruire o unitamente alla denuncia di inizio attività, il richiedente deve attestare, a mezzo di atto sostitutivo dell'atto notorio, la proprietà o meno delle strutture di cui sopra all'interno dell'isolato urbano o della corte rurale in cui è ubicata l'unità oggetto della richiesta del permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività.

### **GRADO 9 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

1. Riguarda l'intervento su edifici siti all'interno di aree di riordino urbanistico per i quali è anche ammessa la totale, o parziale, demolizione e ricostruzione per ottenere un assetto diverso dall'attuale ed una configurazione omogenea a quella del nucleo storico.
2. Tali interventi sono possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una funzione pubblica (allargamenti viari, ecc.).
3. Le aree su cui intervenire con la nuova costruzione verranno, in ogni singolo caso, individuate nel Piano al fine di una razionale organizzazione urbanistica.
4. In ogni caso i volumi di tali edifici saranno computati nel volume globale edificabile all'interno della zona di degrado.
5. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole di progetto è subordinata all'approvazione di un Piano di Recupero o ad uno strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G..

### **GRADO 10 – ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO “A”**

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

3. Per gli edifici a cui è stato assegnato il presente grado di protezione, non è ammessa la demolizione, fatta eccezione per quelli espressamente individuati nelle planimetrie di P.P. o P.R..

### **GRADO 11 – ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO “B”**

1. Riguarda l'intervento su edifici di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e per i quali, considerato che non contrastano notevolmente con le caratteristiche insediative, si propone il mantenimento ammettendovi qualsiasi tipo di intervento sino alla demolizione e ricostruzione con gli indici stereometrici previsti dal Piano sulla stessa area di sedime.
2. Con tali interventi gli edifici siti lungo le cortine prospettanti sulle strade principali dovranno rispettare le prescrizioni di cui al grado di protezione 6; mentre quelli isolati o prospettanti su cortili interni o vicoli e tutti i manufatti di servizio alla residenza (magazzini, garages, ecc.) potranno liberamente esprimersi.
3. L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.

### **GRADO 12 – RICOMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA**

1. Riguarda gli edifici per i quali, data la loro conformazione architettonica, si consiglia la ricomposizione planivolumetrica con possibilità di usufruire del volume attuale.
2. La ricomposizione è obbligatoria in caso di demolizione e ricostruzione e dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) Per gli edifici adiacenti ad altre strutture:

la ricomposizione planimetrica potrà avvenire solo ed esclusivamente all'interno dell'area di sedime fermo restando l'allineamento sul fronte principale.

L'altezza non dovrà superare quella del fabbricato adiacente meno alto e ciò anche in presenza di altezze maggiori nel caso in cui le stesse non dipendano da una consolidata presenza dell'edificio.
  - b) Per gli edifici isolati:

nel caso di ricomposizione è ammesso un ampliamento della superficie coperta contenuto entro una maggiorazione del 20% sia della larghezza che della lunghezza dell'attuale area di sedime, nel rispetto delle distanze da confini e fabbricati di cui all'art. 5.14.

La nuova sagoma, derivante dall'ampliamento di cui sopra, potrà trovare localizzazione all'interno della figura determinata dalla maggiorazione del 20% in entrambi i sensi sia della lunghezza che della larghezza della sagoma attuale.
  - c) Le destinazioni d'uso di tali strutture potranno essere diverse da quelle indicate nelle schede ma dovranno comunque essere comprese fra tutte quelle ammesse e previste nelle tavole di Piano.
  - d) Non sono ammessi aumenti di volume rispetto l'entità attuale se non esplicitamente previsti dalle tavole e dalle schede di progetto.
3. Sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, dell'art. 31 della legge 5.8.78 n. 457.

4. L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.

### **NUOVI EDIFICI**

1. Per i nuovi edifici previsti da Piano, ed ammessi ad intervento diretto, la disposizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza, lunghezza, ecc..
2. Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purchè la sagoma risultante sia contenuta tra l'involucro minimo e massimo individuato dai parametri prefissati.
3. Non è, in ogni caso, ammesso utilizzare il nuovo volume in misura inferiore all'80% del massimo previsto dal Piano.
4. Per i nuovi manufatti previsti dal Piano e destinati ad autorimesse o magazzini l'altezza massima viene fissata in ml 3,00.
5. Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici si attuano mediante premesso di costruire. Eventuali variazioni all'organizzazione indicata nelle tavole di P.R.G. è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo, pubblico o privato, con previsioni planovolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G. con la possibilità di usufruire degli eventuali volumi ammessi dal D.l. 2/4/68 n. 1444.

### **AREE INEDIFICABILI**

1. Riguarda gli spazi già oggi ineditati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.
2. La previsione per la sistemazione di tali aree è:
  - a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
  - b) pavimentate in acciottolato e lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali. Sono anche ammessi, ove non contrastino con le particolari caratteristiche ambientali, elementi autobloccanti in cls.
3. In tali aree potranno essere garages, cantine e magazzini interrati a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm. In modo da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime del fabbricato.
4. Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.

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

1. Riguarda strutture murarie indicate nelle schede di analisi e modalità di intervento, quali muri di suddivisione proprietarie, di emarginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od

- elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale e malta di calce per mantenere l'aspetto tipico.
2. Strutture o superfici parietali di edifici esistenti che hanno, o rilevassero in seguito a disintonatura, una tessitura del caratteristico tipo a pietra locale vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.
  3. Si precisa inoltre che gli esistenti muri di recinzione sia verso spazi pubblici che privati vanno comunque mantenuti o ripristinati anche in presenza di superfetazioni ad essi addossate.

### **DESTINAZIONE D'USO**

1. Nella relativa tavola del Piano sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) destinazione d'uso pubblico: per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:
    - viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servitù pubblica;
    - verde pubblico
    - attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport;
  - b) destinazione d'uso privata:
    - verde privato;
    - superfici scoperte;
    - residenza e attività direzionali ed economiche connesse quali uffici, negozi, attività ricreative e ricettive, piccoli laboratori artigianali che a giudizio del Funzionario Responsabile del Servizio risultino non rumorose e compatibili con la residenza, garages, piccoli magazzini e annessi di servizio alla residenza.

### **DESTINAZIONE AD USO PUBBLICO**

1. Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente punto lettera a), ove non siano di proprietà degli enti preposti per legge alla loro utilizzazione secondo le destinazioni definite dal Piano sono destinate all'inserimento nel patrimonio pubblico ai sensi delle vigenti leggi mediante cessione gratuita e verranno utilizzate in regime pubblicistico.
2. Per gli edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11 e 12 con le destinazioni d'uso di cui al precedente punto 3 della lettera A), è possibile l'ampliamento, anche se non indicato nelle tavole di progetto e qualora indicato, anche in misura diversa.

### **DESTINAZIONE D'USO PRIVATO**

1. Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale e attività connesse valgono le seguenti norme in relazione al rispettivo grado di protezione:
  - a) **Edifici con grado di protezione 1 e 2**  
Sono ammesse: funzioni pubbliche, residenza e attività del terziario superiore (uffici) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico, artistico degli edifici;

**b) Edifici con grado di protezione da 3 a 6**

E' sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale.

E' ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, l'uso: dei piani terreni ad attività commerciali, a magazzini, ad artigianato di servizio; dei primi piani ad artigianato di servizio a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso e graveolento.

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

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

**c) Edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11 e 12**

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui al permesso di costruire.

2. Le destinazioni d'uso previste dalla tavola di progetto relativamente agli edifici con grado di protezione 12 ed alle loro aree di pertinenza, sono da ritenere come indicazioni di massima, potendovi apportare, all'atto della ricomposizione planivolumetrica, variazioni in funzione del nuovo edificato.

**UTILIZZO DEI SOTTOTETTI**

1. E' sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali; in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici, l'altezza minima interna, calcolata come media ponderale (volume/superficie), dovrà essere di metri 2,40 per i locali adibiti ad abitazione, di metri 2,20 per i locali adibiti a servizi (corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni); altezza questa che definirà l'involuppo della superficie corrispondente ai minimi del Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili, che dovranno comunque essere rispettati. Per i locali abitabili va rispettato il rapporto di illuminazione che, per finestre e luci verticali, non deve essere inferiore a 1/8 della superficie dei singoli vani.
2. Tali superfici potranno essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a metri 2,00; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze.
3. Sono consentiti lucernari con dimensioni max di 0,80x1,00 e tali aperture di aerazione devono avere, nel loro complesso, superficie pari ad 1/8 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.
4. Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

**NORME FINALI**

1. Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.
2. Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico – ambientale che l'aspetto statico – igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.
3. Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.
4. Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20.
5. Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.
6. La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Funzionario Responsabile del Servizio.
7. Ogni unità edilizia schedata e con relativo grado di protezione e destinazione d'uso ammissibile costituisce unità di minimo intervento. Non può quindi essere rilasciato permesso di costruire o accettata denuncia di attività che non investa la globalità dell'unità edilizia individuata.  
In taluni casi particolari, precisato in scheda, e senza contrassegnarlo sulle tavole di progetto trattandosi di casi particolarissimi, l'unità di minimo intervento riguarda l'insieme di più unità edilizie.  
Va precisato anche che ferma restando la definizione di unità di minimo intervento, trovandosi in presenza di unità edilizie con aree di pertinenza di cui insistono altre unità di proprietà, l'intervento proposto le dovrà necessariamente comprendere.
8. Non sono rilasciabili permessi a costruire o accettate denunce di attività per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrate.
9. Sarà possibile variare i gradi di protezione ad esclusione del “ Restauro conservativo e filologico” e della “demolizione senza ricostruzione”, di un solo grado, previa presentazione di precisa e approfondita analisi storica e sullo stato di fatto, che giustifichi dove vi sia variazione, da approvarsi dal Consiglio Comunale.

	<b>ZONA "A" SISTEMA DELL'ARCHITETTURA STORICA</b>	<b>A</b>	<b>A1</b>
--	---	----------	-----------

		Centro Storico A	Corti Rurali A1
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE DELLA ZONA	mc/mq	Vedi schede PRG	Vedi schede PRG
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq		
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq		
SUPERFICIE MASSIMA DEL LOTTO	mq		
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq		
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°		
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml		
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml.		
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml.		
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI DIVERSI	ml.		
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	ml.		
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMO	mq/mq	-----	
SUPERFICIE PAVIMENTATA MASSIMO	mq/mq	-----	
CAVEDI	-----	.....	
CORTILI CHIUSI	-----	.....	

**Art. 18 – ZONA “B” SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE ATTUALE****1. Ambito di applicazione**

Sono zone con una urbanizzazione residenziale consolidata site al di fuori del centro Storico.

Sono soggette ai parametri descritti nell'allegata tabella.

Sono ritenuti ammissibili ampliamenti dell'esistente in deroga ai parametri solo per documentate necessità di ordine igienico sanitario o tecnologico; la capacità di tali ampliamenti che può essere concessa una sola volta, dovrà essere al massimo corrispondente a 50 mc per alloggio.

**2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi**

In queste zone sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, e dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, (ad eccezione degli impianti produttivi da trasferire di cui al successivo art. 25), solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria o l'impegno alla loro esecuzione.

Gli interventi di ricomposizione del tessuto edilizio interessanti aree di superficie superiore a mq 3000 potranno essere concessi previo piano urbanistico attuativo (P.U.A.).

Per la distanza dalle strade fissata dalla tabella il Funzionario Responsabile del Servizio, ha facoltà, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

Le disposizioni contenute nel presente articolo possono variare a seguito degli esiti prodotti dall'applicazione dell'Art. 6 della L.R. 11/2004 "Accordi tra soggetti pubblici e privati", in conseguenza dei quali sono stati individuati nelle tavole di P.I. le aree in cui sono applicate le disposizioni particolari definite all'interno delle convenzioni (con eventuali schede esplicative) relative agli accordi stessi, nei quali valgono le disposizioni ed i parametri urbanistici contenuti all'interno della convenzione/scheda stessa.

Le disposizioni contenute in tali accordi, divenuti efficaci all'approvazione del PI, determinano l'impegno formale per l'Amministrazione al recepimento degli stessi e per il privato l'impegno per la realizzazione degli interventi e delle obbligazioni in tempi certi (5 anni).

In caso di decadenza dell'Accordo, per qualsiasi ragione o causa, la decadenza determinerà l'automatico ripristino della destinazione previgente all'approvazione del PI.

**3. Destinazioni d'uso**

La destinazione residenziale risulta quella principale.

Sono comunque ammesse quelle destinazioni d'uso che non si pongono in contrasto con le caratteristiche del tessuto edilizio circostante e precisamente sono ammesse: funzioni pubbliche, attività commerciali e del terziario in genere.

E' altresì ammesso l'uso dei piani terra per funzioni connesse all'artigianato di servizio sempre che non costituisca pericolo ai sensi della vigente legislazione sulla prevenzione incendi, inquinamento delle fonti idriche, del suolo e dell'aria.

**4. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici**

Tali criteri sono da utilizzarsi nel caso di interventi di nuova costruzione e costituiscono norma di riferimento non vincolante in quanto tendenti all'obiettivo

prioritario della correlazione tra la nuova edificazione e le preesistenze con le proprie caratteristiche tipologico-formali e costruttive.

Nella realizzazione dei nuovi edifici la superficie scoperta non pavimentata dei singoli insediamenti dovrà essere adibita e curata ad orto, a giardino o a parco.

L'area condominiale potrà non essere recintata, in caso contrario la recinzione dovrà essere conforme a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale.

Nelle nuove realizzazioni si dovrà tener conto che:

- a) i materiali impiegati per la costruzione siano quelli tradizionali e locali. La decorazione dei prospetti sia delle più semplici ed omogenea con quella tradizionale degli edifici e dell'ambiente in cui sorge;
- b) le superfici esterne finite con intonaci civili siano tinteggiate con pitture a base di calce e terre colorate; le tinte dovranno essere nei vari colori dell'ocra, delle terre rosse e dell'avorio;
- c) si adottino serramenti esterni di tipo tradizionale con oscuramento ad ante in legno;
- d) le forme e i tipi di copertura siano omogenee con quelle di tipo tradizionale cioè manto in coppi di laterizio con colore naturale non omogeneo, sono ammesse pendenze comprese tra il 25% ed il 35%;
- e) nelle sistemazioni esterne le pavimentazioni delle strade di penetrazione, dei viali e vialetti di collegamenti fra edifici, non siano eseguite in materiale bitumoso ma in ghiaio, acciottolato, porfido, pietra a spacco di cava, ecc.;
- f) tutte le essenze arboree eventualmente proprie di ogni insediamento siano mantenute, conservate e protette da eventuali danni durante i lavori, inoltre le nuove piante da mettere a dimora dovranno essere scelte tra le essenze tradizionali locali ad alto fusto.

	<b>ZONA "B"</b> <b>SISTEMA RESIDENZIALE ATTUALE</b>	
--	--	--

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	.....	
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq	<b>1,80</b> <sup>(1)</sup>	
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	<b>35%</b> <sup>(2)</sup>	
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°	<b>2</b>	
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	<b>7.5</b>	
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	<b>5,00 / allineamento</b>	
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	<b>5,00</b>	
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI DIVERSI	ml	<b>10,00</b>	
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	ml	<b>10,00</b>	
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMO	mq/mq	<b>35%</b>	
SUPERFICIE PAVIMENTATA MASSIMO	mq/mq	<b>30%</b>	
CAVEDI	-----	<b>Ammessi</b>	
CORTILI CHIUSI	-----	<b>Ammessi</b>	

- 1- derogabile sui lotti edificati per immissione di servizi igienici e autorimesse (Vedi testo), nonché per adeguamento degli edifici esistenti alla legge 13/89.
- 2- derogabile nelle ristrutturazioni con adeguamento alla legge 13/89, nei limiti del Codice Civile.

## **Art. 19 - ZONA "BS" SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE ATTUALE AMBITI DELL' EDIFICAZIONE DIFFUSA**

### **1. Ambito di applicazione**

Trattasi di agglomerati di abitazione siti al di fuori del centro edificato e non aventi le caratteristiche di abitazioni rurali.

Sono zone prevalentemente destinate alla residenza, poste in fregio a strade dotate delle principali opere di urbanizzazione.

### **2. Interventi edilizi ammessi**

Per gli edifici esistenti (ad eccezione degli impianti produttivi da trasferire di cui al successivo art. 25) sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione; resta escluso il cambio di destinazione d'uso che dovrà essere oggetto di specifico Accordo.

Gli edifici residenziali esistenti possono aumentare il volume attuale una tantum per motivate esigenze igienico sanitarie di 50 mc. per unità edilizia.

Per la distanza dalle strade fissata dalla tabella il Funzionario Responsabile del Servizio, ha facoltà, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

Le disposizioni contenute nel presente articolo possono variare a seguito degli esiti prodotti dall'applicazione dell'Art. 6 della L.R. 11/2004 "Accordi tra soggetti pubblici e privati", in conseguenza dei quali sono stati individuati nelle tavole di P.I. le aree in cui sono applicate le disposizioni particolari definite all'interno delle convenzioni (con eventuali schede esplicative) relative agli accordi stessi, nei quali valgono le disposizioni ed i parametri urbanistici contenuti all'interno della convenzione/scheda stessa.

Le disposizioni contenute in tali accordi, divenuti efficaci all'approvazione del PI, determinano l'impegno formale per l'Amministrazione al recepimento degli stessi e per il privato l'impegno per la realizzazione degli interventi e delle obbligazioni in tempi certi (5 anni).

In caso di decadenza dell'Accordo, per qualsiasi ragione o causa, la decadenza determinerà l'automatico ripristino della destinazione previgente all'approvazione del PI.

### **3. Destinazioni d'uso**

La destinazione residenziale risulta quella principale.

Sono comunque ammesse quelle destinazioni d'uso che non si pongono in contrasto con le caratteristiche del tessuto edilizio circostante e precisamente sono ammesse: funzioni pubbliche, attività commerciali e del terziario in genere.

E' altresì ammesso l'uso dei piani terra per funzioni connesse all'artigianato di servizio sempre che non costituisca pericolo ai sensi della vigente legislazione sulla prevenzione incendi, inquinamento delle fonti idriche, del suolo e dell'aria.

Il volume e la superficie utile di calpestio destinati alla singola attività commerciale od artigianale "di servizio" dovranno essere inferiori a 500 mc. e/o 150 mq e le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizio non siano contrastanti con il contesto edilizio.

Sono tassativamente esclusi:

- attività artigianali estranee al contesto e non considerate "di servizio";
- industrie;

- macelli;
- stalle e scuderie, allevamenti in genere, nonché allevamenti di animali d'affezione e/o da cortile che producono, per le loro peculiari caratteristiche, in relazione al numero dei capi ed alle modalità di allevamento, rumori od odori molesti.
- tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere della zona.

#### **4. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici**

Tali criteri sono da utilizzarsi nel caso di interventi di ristrutturazione e nuova costruzione e costituiscono norma fondamentale di riferimento in quanto tendenti all'obiettivo prioritario della correlazione tra la nuova edificazione e le preesistenze con le proprie caratteristiche tipologico-formali e costruttive.

Nella realizzazione degli interventi la superficie scoperta non pavimentata dei singoli insediamenti dovrà essere adibita e curata ad orto, a giardino o a parco.

L'area condominiale potrà non essere recintata, in caso contrario la recinzione dovrà essere conforme a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale.

Nelle nuove realizzazioni e nelle ristrutturazioni si dovrà tener conto che:

- a) i materiali impiegati per la costruzione siano quelli tradizionali e locali. La decorazione dei prospetti sia delle più semplici ed omogenea con quella tradizionale degli edifici e dell'ambiente in cui sorge;
- b) le superfici esterne finite con intonaci civili siano tinteggiate con pitture a base di calce e terre colorate; le tinte dovranno essere nei vari colori dell'ocra, delle terre rosse e dell'avorio;
- c) si adottino serramenti esterni di tipo tradizionale con oscuramento ad ante in legno;
- d) le forme e i tipi di copertura siano omogenee con quelle di tipo tradizionale cioè manto in coppi di laterizio con colore naturale non omogeneo, sono ammesse pendenze comprese tra il 25% ed il 35%;
- e) nelle sistemazioni esterne le pavimentazioni delle strade di penetrazione, dei viali e vialetti di collegamenti fra edifici, non siano eseguite in materiale bitumoso ma in ghiaio, acciottolato, porfido, pietra a spacco di cava, ecc.;
- f) tutte le essenze arboree eventualmente proprie di ogni insediamento siano mantenute, conservate e protette da eventuali danni durante i lavori, inoltre le nuove piante da mettere a dimora dovranno essere scelte tra le essenze tradizionali locali ad alto fusto;

	<b>ZONA "BS" SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE ATTUALE AMBITI DELL' EDIFICAZIONE DIFFUSA</b>	
--	---	--

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	mc/mq	<b>Volume esistente</b>
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	-----
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	-----
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°	<b>2</b>
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	<b>7,50</b>
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	<b>5,00</b>
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	<b>5,00</b>
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI	ml	<b>10,00</b>
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	ml	<b>10,00</b>
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMO	mq/mq	<b>35%</b>
SUPERFICIE PAVIMENTATA MASSIMO	mq/mq	<b>30%</b>
CAVEDI	-----	<b>Esclusi</b>
CORTILI CHIUSI	-----	<b>Esclusi</b>

## **Art. 20 – ZONA “C1” SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE ATTUALE Con Piano Attuativo Approvato**

### **1. Ambito di applicazione**

Si tratta di zone residenziali che sono già state oggetto di pianificazione attuativa e gli interventi edilizi sono in buona parte già stati realizzati. Per tali zone valgono le previsioni normative e progettuali contenute negli strumenti urbanistici approvati e convenzionati:

- 1) P. di L. Via Trieste
- 2) P. di L. Giuliani

Nel caso in cui si verificasse la decadenza della loro validità temporale senza che siano state realizzate le previsioni progettuali per almeno il 50%, nessun intervento edilizio potrà essere concesso se non in presenza di un nuovo piano attuativo che assumerà gli stessi parametri stereometrici contenuti nel precedente strumento, mentre per quanto riguarda la quantificazione delle aree a standard sarà soggetto a quanto previsto dalle presenti norme tecniche di attuazione per le zone di espansione C2;

Nel caso in cui si verificasse invece la decadenza della loro validità temporale dopo che siano state realizzate le previsioni progettuali per più del 50%, potrà essere rielaborato il piano attuativo con le stesse caratteristiche del precedente o rinnovato attraverso deliberazione del Consiglio Comunale.

	<b>ZONA "C1" SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE con piano attuativo approvato</b>	
--	---	--

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	<b>P.U.A. approvato</b>
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	mc/mq	
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq	
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°	
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI DIVERSI	ml	
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	ml	
AUTORIMESSE E PARCHEGGIO		
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMO	mq/mq	
SUPERFICIE PAVIMENTATA MASSIMO	mq/mq	
CAVEDI	-----	
CORTILI CHIUSI	-----	

## **Art. 21 – ZONA “C2” SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE FUTURO**

### **1. Ambito di applicazione**

Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza.

Per tali zone il P.I. prevede la realizzazione di interventi edilizi supportati da una preventiva organizzazione unitaria degli stessi. Sulle tavole di piano sono stati perimetrati gli ambiti d'intervento: tutte le aree ricomprese concorrono alla formazione del volume edificabile.

### **2. Attuazione**

In tale zona l'edificazione deve essere preceduta obbligatoriamente da un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) da approvarsi secondo le forme di legge.

I comparti possono essere suddivisi o accorpati previa approvazione del consiglio comunale, purché sia garantita la funzionalità e l'assetto unitario dell'intera zona.

Le misure compensative da adottare per garantire l'invarianza idraulica (pareri del Genio Civile di Verona prot. n. 166709 del 18.04.2013 e del Consorzio di Bonifica Veronese prot. n° 5973 del 04.04.2013), sono calcolate in 552 mc/ha per tutte le estensioni residenziali, con le seguenti condizioni e prescrizioni:

- Sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico;
- Dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nel sopra citato parere;
- Dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.);

### **3. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi**

Fino all'approvazione ed eventuale convenzionamento dello strumento urbanistico attuativo non è ammesso nessun intervento (salvo operazioni di manutenzione per gli eventuali edifici preesistenti).

Successivamente i permessi di costruire dovranno riguardare:

- a) la costruzione di sedi viarie, delle infrastrutture a rete e la sistemazione delle aree scoperte di uso e servizio pubblico;
- b) l'edificazione lotto per lotto e le relative sistemazioni esterne;

Sono consentite esclusivamente le tipologie “isolata e unifamiliare” e “bifamiliare”

I certificati di abitabilità/agibilità potranno essere rilasciati soltanto dopo l'avvenuto collaudo, con esito positivo, del piano attuativo.

### **4. Destinazioni d'uso**

La destinazione residenziale risulta quella principale.

Sono comunque ammesse quelle destinazioni d'uso che non si pongono in contrasto con le caratteristiche del tessuto edilizio circostante e precisamente sono ammesse: funzioni pubbliche, attività commerciali e del terziario in genere.

### **5. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici**

Tali criteri sono da utilizzarsi nel caso di interventi di ristrutturazione e nuova costruzione e costituiscono norma fondamentale di riferimento in quanto tendenti

all'obiettivo prioritario della correlazione tra la nuova edificazione e le preesistenze con le proprie caratteristiche tipologico-formali e costruttive.

Nella realizzazione degli interventi la superficie scoperta non pavimentata dei singoli insediamenti dovrà essere adibita e curata ad orto, a giardino o a parco.

L'area condominiale potrà non essere recintata, in caso contrario la recinzione dovrà essere conforme a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale.

Nelle nuove realizzazioni si dovrà tener conto che:

- a) i materiali impiegati per la costruzione siano quelli tradizionali e locali. La decorazione dei prospetti sia delle più semplici ed omogenea con quella tradizionale degli edifici e dell'ambiente in cui sorge;
- b) le superfici esterne finite con intonaci civili siano tinteggiate con pitture a base di calce e terre colorate; le tinte dovranno essere nei vari colori dell'ocra, delle terre rosse e dell'avorio;
- c) si adottino serramenti esterni di tipo tradizionale con oscuramento ad ante in legno;
- d) le forme e i tipi di copertura siano omogenee con quelle di tipo tradizionale cioè manto in coppi di laterizio con colore naturale non omogeneo, sono ammesse pendenze comprese tra il 25% ed il 35%;
- e) nelle sistemazioni esterne le pavimentazioni delle strade di penetrazione, dei viali e vialetti di collegamenti fra edifici, non siano eseguite in materiale bitumoso ma in ghiaino, acciottolato, porfido, pietra a spacco di cava, ecc.;
- f) tutte le essenze arboree eventualmente proprie di ogni insediamento siano mantenute, conservate e protette da eventuali danni durante i lavori, inoltre le nuove piante da mettere a dimora dovranno essere scelte tra le essenze tradizionali locali ad alto fusto;

	<b>ZONE "C2"</b> <b>SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE FUTURO</b>	
--	--	--

		C2
AMBITO	-----	Intero ambito individuato
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	mc/mq	1,50
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq	P.U.A.
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	600
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	35%
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°	2
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	7,50
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	5,00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	5,00
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI	ml	10,00
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	ml	10,00
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMO	mq/mq	40%
SUPERFICIE PAVIMENTATA MASSIMO	mq/mq	25%
CAVEDI	-----	Esclusi
CORTILI CHIUSI	-----	Esclusi

**CAPO III° ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI****Art. 22 - ZONE PRODUTTIVE**

1. Tali zone sono destinate alle attività produttive. In esse sono ammesse con l'utilizzo parziale o totale della superficie coperta le seguenti destinazioni d'uso:

- industrie;
- depositi;
- magazzini e depositi commerciali;
- attività artigianali;
- tutti quei generi che a giudizio del Funzionario Responsabile del Servizio 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

Non è ammesso l'insediamento e/o l'ampliamento di attività industriali e/o artigianali, anche temporanee, indicate nella parte I°-Industrie di Prima Classe del Decreto Ministeriale della Sanità 05 settembre 1994:

lettera "B"            9 – Amianto  
                              50 – Esplosivi  
                              82 – Metalli  
                              100 – Rifiuti solidi e liquami  
                              101 – Rifiuti tossici e nocivi

lettera "C"            8 – Concerie  
                              13 – Impianti e laboratori nucleari  
                              14 – Inceneritori  
                              15 – Industrie chimiche

- Queste norme si applicano per quanto non espressamente disciplinato da Leggi Statali e Regionali.
- Non è ammessa la riapertura di attività connesse con le lavorazioni di cui sopra in opifici a ciò precedentemente destinati.
- In ogni modo il subentro di nuove attività in strutture già esistenti è subordinata alla verifica del rispetto delle norme di P.I., delle norme igienico-sanitarie, di prevenzione e sicurezza sul lavoro da parte del Sindaco, dei responsabili dell'Ufficio Tecnico e dell'A.S.L. competente per territorio.

## **Art. 23 – ZONA “D1” SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO ATTUALE Con Piano Attuativo Approvato**

### **1. Ambito di applicazione**

Si tratta di zone produttive che sono già state oggetto di pianificazione attuativa e gli interventi edilizi sono in buona parte già stati realizzati. Per tali zone valgono le previsioni normative e progettuali contenute negli strumenti urbanistici approvati e convenzionati:

- 1) P. di L. Via Marconi
- 2) P. di L. Via Legnago

Nel caso in cui si verificasse la decadenza della loro validità temporale senza che siano state realizzate le previsioni progettuali relative alle opere di urbanizzazione per almeno il 50%, nessun intervento edilizio potrà essere concesso se non in presenza di un nuovo piano attuativo che assumerà gli stessi parametri stereometrici contenuti nel precedente strumento, mentre per quanto riguarda la quantificazione delle aree a standard sarà soggetto a quanto previsto dalle presenti norme tecniche di attuazione per le zone di espansione D2;

Nel caso in cui si verificasse invece la decadenza della loro validità temporale dopo che siano state realizzate le previsioni progettuali delle opere di urbanizzazione per più del 50%, potrà essere rielaborato il piano attuativo con le stesse caratteristiche del precedente o rinnovato attraverso deliberazione del Consiglio Comunale.

	<b>ZONA "D1" SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO con piano attuativo approvato</b>	
--	---	--

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	<b>P.U.A. approvato</b>
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	mc/mq	
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq	
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°	
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI DIVERSI	ml	
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	ml	
AUTORIMESSE E PARCHEGGIO		
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMO	mq/mq	
SUPERFICIE PAVIMENTATA MASSIMO	mq/mq	
CAVEDI	-----	
CORTILI CHIUSI	-----	

**Art. 24 – ZONA “D2” SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO FUTURO****1. Ambito di applicazione**

Si tratta di zone in cui l'organizzazione dei previsti insediamenti produttivi è demandata alla progettazione attuativa.

Sarà lo strumento urbanistico attuativo che determinerà la specifica destinazione d'uso anche come combinazione di diverse attività (industriale, artigianale, commerciale e direzionale) con il conseguente dimensionamento delle aree a standard, nel rispetto delle dimensioni minime di cui all'art. 31 della L.R. 11/04.

**2. Attuazione**

Gli interventi edilizi devono essere previsti attraverso la redazione di specifico piano attuativo da approvarsi secondo le forme di legge.

Nella redazione di strumenti urbanistici attuativi saranno da individuarsi aree per verde attrezzato e parcheggi (oltre a quelli interni nei singoli lotti) pari al 10% oltre ad un ulteriore 10% di aree per opere e servizi per un complessivo 20% della superficie territoriale.

Le misure compensative da adottare per garantire l'invarianza idraulica (pareri del Genio Civile di Verona prot. n. 166709 del 18.04.2013 e del Consorzio di Bonifica Veronese prot. n° 5973 del 04.04.2013), sono calcolate in 577 mc/ha per tutte le estensioni produttive, con le seguenti condizioni e prescrizioni:

- Sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico;
- Dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nel sopra citato parere;
- Dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.);

**3. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi**

Fino all'approvazione ed eventuale convenzionamento dello strumento urbanistico attuativo non è ammesso nessun intervento, salvo operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria per gli eventuali edifici preesistenti.

Successivamente le concessioni edilizie dovranno riguardare:

- a) la costruzione di sedi viarie, delle infrastrutture a rete e la sistemazione delle aree scoperte di uso e servizio pubblico;
- b) l'edificazione lotto per lotto e le relative sistemazioni esterne;

I certificati di agibilità potranno essere rilasciati soltanto dopo l'avvenuto collaudo, con esito positivo, del piano attuativo.

Tutti i progetti riguardanti attività produttive da sottoporsi al visto del Sindaco, ai sensi dell'art. 216/220 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, concernenti costruzioni in zona industriale-artigianale, devono essere corredati da una completa documentazione recante la precisa indicazione dell'attività che vi si intende svolgere.

Per tutte le zone sprovviste di fognatura pubblica gli interessati dovranno presentare una dettagliata illustrazione grafica corredata da una planimetria generale della zona in scala 1:500 e dal progetto degli impianti di smaltimento delle acque immonde, con la precisazione del grado di abbattimento dei singoli inquinamenti

fuoriuscenti dall'affluente del depuratore e con l'indicazione del recapito finale dei liquami.

Non potranno essere effettuati scarichi dei liquami od acque usate nelle lavorazioni che presentino concentrazioni di materiali inquinanti superiori ai valori indicati dalle vigenti leggi.

Le acque reflue delle lavorazioni industriali dovranno essere depurate a cura delle singole aziende prima di essere immessa nell'eventuale collettore fognario.

Gli stabilimenti industriali, oltre al rispetto, ove necessario, delle disposizioni di cui all'art. 216 del R.D. 27/7/1934 n.1265, e successive modifiche dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo l'emissione di fumi, gas, polveri o esalazioni pericolose e nocive ai sensi dell'art. 20 della legge 13/7/1966 n. 615, del suo regolamento di attuazione e successive modifiche; ciò indipendentemente dall'assegnazione del territorio alle zone previste dall'art. 2 della stessa legge.

#### **4. Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso risulta essere quella relativa alle attività industriale, artigianali e commerciali, pertanto sono ammessi:

- attività industriali, artigianali, direzionali e commerciali all'ingrosso nonché attività accessorie o connesse con l'attività svolta principalmente, quali: spacci aziendali, mense, attrezzature per il tempo libero degli addetti.
- abitazione per il proprietario o per il personale di custodia nella misura di mc. 500 per ogni attività produttiva, nella misura di 100 mc. ogni 150 mq. di superficie coperta. 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.

#### **5. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici**

Tali criteri si possono sommariamente così sintetizzare:

- a) nella progettazione vengano presentate soluzioni architettoniche che prevedano la finitura di tutti i prospetti copertura compresa;
- b) l'ammissibilità di strutture prefabbricate modulari é legata al perseguimento di una logica di omogeneità dell'edificio nelle sue varie parti;
- c) la copertura a falde inclinate risulta la preferibile (anche se non obbligatoria) ed é ammessa una inclinazione tra il 15% e il 25%;
- d) le aree scoperte esterne dovranno essere pavimentate e adeguatamente arredate prevedendo ove possibile anche alcuni spazi piantumati con essenze locali di alto fusto oltre a garantire "copertura alberata" ai previsti parcheggi e ai manufatti;
- e) per le strade di distribuzione interna, dovrà essere prevista idonea alberatura con essenze arboree di alto fusto.
- f) Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50.
- g) Il volume relativo agli uffici ed alle abitazioni dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.
- h) 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.

- i) 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.  
L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 10,50 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata.
- j) Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 10,50 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie del lotto.

	<b>ZONA "D2" SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO FUTURO</b>	
--	--	--

INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE DELLA ZONA	mc/mq	---
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq	---
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	---
SUPERFICIE MASSIMA DEL LOTTO	mq	---
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	50%
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°	2
ALTEZZA MASSIMA DELL' EDIFICIO INDUSTRIALE	ml	10,50
ALTEZZA MASSIMA DELL' EDIFICIO RESIDENZIALE	ml	7,50
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	10,00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	5,00 - Hmax/2
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI DIVERSI	ml	10,00 - Hmax
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	ml	10,00
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMO	mq/mq	5%
SUPERFICIE PAVIMENTATA MASSIMO	mq/mq	45%
CAVEDI	---	Ammessi
CORTILI CHIUSI	---	Esclusi

**Art. 25 – ZONA “D3” ATTIVITA’ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA****Destinazioni d'uso zona**

1. Sono unità produttive esistenti che vengono confermate nella loro ubicazione e/o future soggette a normativa specifica.
2. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione nonché la dotazione di infrastrutture carenti; la nuova costruzione e/o ampliamento, possono essere ammessi a seguito degli esiti prodotti dall'applicazione dell'Art. 6 della L.R. 11/2004 “Accordi tra soggetti pubblici e privati”, in conseguenza dei quali sono individuate nelle tavole di P.I. le aree in cui sono applicate le disposizioni particolari definite all'interno delle convenzioni (con eventuali schede esplicative) relative agli accordi stessi, nei quali valgono le disposizioni ed i parametri urbanistici contenuti all'interno della convenzione/scheda stessa.  
Le disposizioni contenute in tali accordi, divenuti efficaci all'approvazione del PI, determinano l'impegno formale per l'Amministrazione al recepimento degli stessi e per il privato l'impegno per la realizzazione degli interventi e delle obbligazioni in tempi certi (5 anni).  
In caso di decadenza dell'Accordo, per qualsiasi ragione o causa, la decadenza determinerà l'automatico ripristino della destinazione previgente all'approvazione del PI.
3. L'ampliamento potrà essere realizzato anche per fasi successive, fino al raggiungimento del rapporto di copertura previsto dalla scheda specifica.
4. Si dovranno garantire in ogni caso :
  - la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione con relativi impianti tecnologici;
  - la prevenzione dall'inquinamento;
  - idonee condizioni di lavoro;
  - l'invarianza idraulica;
  - la salvaguardia dell'ambiente.
5. Le aree non edificate all'interno dei singoli lotti dovranno essere adibite a verde e parcheggio, in ragione rispettivamente del 10% + 10% della superficie del lotto, nel caso siano attività industriali o artigianali, oppure di 1 mq/1 mq. di superficie lorda di pavimento nel caso siano attività commerciali.

**Interventi edilizi ammessi**

1. Ogni nuova costruzione é subordinata all'approvazione di una specifica scheda di progetto.

	<b>ZONA "D3" ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA</b>	<b>N.</b>
--	---	-----------

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	<b>Scheda di progetto</b>
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	mc/mq	
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq	
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°	
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI DIVERSI	ml	
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	ml	
AUTORIMESSE E PARCHEGGIO		
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMO	mq/mq	
SUPERFICIE PAVIMENTATA MASSIMO	mq/mq	
CAVEDI	-----	
CORTILI CHIUSI	-----	

## **2. Art. 26 – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE**

1. Fanno parte della zonizzazione funzionale del PI gli ambiti soggetti ad interventi di riconversione e riqualificazione legati alle attività produttive dismesse o allocate in zona impropria o all'interno di un contesto di carattere prevalentemente residenziale o non compatibile.
2. DESTINAZIONI D'USO  
Valgono le destinazioni d'uso di cui all'art. 16, fatte salve specifiche destinazioni stabilite in sede di accordo ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004.
3. MODALITA' D'INTERVENTO  
Gli interventi in questi ambiti sono obbligatoriamente soggetti a PUA convenzionato, eventualmente attivato con le procedure relative agli accordi di cui all'art. 6 della LR 11/2004.  
Le aree di riconversione e riqualificazione sono obbligatoriamente soggette a perequazione così come definito all'art. 13.

**CAPO IV° ZONE AGRICOLE****(da riordinare e completarsi con prossima fase del P.I.)****Art. 27 - Z.T.O. "E" - Zona agricola. Generalità.**

1. La zona agricola corrisponde al territorio destinato con assoluta prevalenza alla produzione agricola, comprese tuttavia le aree incolte, boschive, e quelle utilizzate a scopi diversi ma non diversamente identificate nella zonizzazione del P.I. Fanno parte della zona agricola anche le aree sottoposte a particolare tutela, la cui identificazione nel piano, mediante perimetrazioni o campiture, serve a definire il tipo di tutela ma non una destinazione diversa da quella agricola, salvo i casi specificati nelle presenti Norme.
2. L'edificabilità nella zona agricola E è definita e normata ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004.
3. In tale zona, fermo restando il rispetto di eventuali limitazioni e prescrizioni del sistema ambientale e paesaggistico di cui alle NT del PATI e di norme più restrittive del PRG vigente, sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi previsti all'art. 44 della LR 11/2004.
4. Ogni intervento deve, in ogni caso, rispettare le disposizioni contenute nell'Allegato "A" della DGRV 2274 del 28/09/2010.

**Art. 28 - Z.T.O. "E": Edificabilità nelle Sottozone.**

1. Sottozone.  
In funzione della tutela delle parti di territorio a vocazione produttiva agricola, e a salvaguardia dell'integrità dell'azienda agricola e rurale, la zona è suddivisa in:

**Sottozona E2**

Comprende estese aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione alla qualità e localizzazione dei terreni e alla classificazione socio-economica delle aziende.

In essa sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 43, 44 E 45 della Legge regionale 23.04.2004 n. 11.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti.

**Sottozona E3**

Area di elevata frammentazione, presente nella carta delle integrità del territorio rurale e della tutela degli investimenti.

L'attività edificatoria è regolata da quanto previsto nella zona "E rurale" ( L.R. 11/04).

**Sottozona E4 – NUCLEI RURALI E RESIDENZIALI.**

Area agricola a ridosso o conglobate in aggregati abitativi caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative.

Da detta zona sono esclusi gli aggregati di antica origine assoggettati alla normativa specifica.

L'attività edificatoria è regolata da quanto previsto nella zona "E rurale". Sono esclusi gli interventi di cui all'art. 5 della L.R. n. 24/1985.

Inoltre tutti gli edifici residenziali esistenti, all'atto dell'approvazione del piano, possono essere ampliati "una tantum" nella misura massima del 20% del volume

attuale con la possibilità di raggiungere comunque gli 800 mc. L'eventuale ampliamento di residenze esistenti, dovrà essere realizzato utilizzando gli eventuali annessi rustici esistenti.

Tutte le costruzioni ammesse si realizzano per intervento diretto secondo i criteri di edificabilità fissati dagli articoli della Legge regionale 11/04 menzionati nelle diverse sottozone.

Le altezze massime consentite sono:

- per le case di abitazione ml. 7,50 con max 2 piani fuori terra;
- per gli annessi rustici e gli allevamenti ml. 7,50 all'imposta del solaio di copertura;

Fognature:

ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10.05.76 n. 319 e relativa circolare di attuazione, le abitazioni in zona agricola che non siano allacciate alla rete fognaria comunale dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo e a parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., di adeguato sistema di smaltimento. Anche le abitazioni esistenti che ancora non vi avessero provveduto, dovranno eliminare lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna e dotarsi di un sistema di smaltimento approvato dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S. Agli stessi adempimenti sono tenuti gli allevamenti zootecnici.

#### **Art. 29 - Z.T.O. "E": Nuclei rurali con valore storico-ambientale.**

Ai sensi dell'art. 40 della Legge regionale 23.04.2004 n. 11, sono individuati i nuclei edilizi, gli edifici e i manufatti sparsi nella zona agricola da considerare quali beni culturali del territorio rurale. Tale identificazione si riferisce al complesso delle strutture murarie comprese nel nucleo o nell'edificio e agli elementi di pregio ambientale.

Fanno parte integrante di tali nuclei le aree, in essi comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

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

Per ciascun edificio valgono le norme di cui al grado di protezione assegnato.

In questi ambiti il piano si attua per intervento diretto sulle singole unità edilizie individuate, applicando il tipo di intervento ammesso o prescritto.

Ciascun progetto dovrà riportare il rilievo grafico dell'unità immobiliare di intervento a scala sufficientemente dettagliata, una esauriente documentazione fotografica dell'insieme in cui l'unità è inserita, ed una relazione storico-ambientale che motivi le scelte proposte.

#### **Art. 30 - Z.T.O. "E": Strutture non più funzionali.**

Le costruzioni esistenti in zona agricola che non risultano più funzionali alle esigenze dei fondi rustici, e non comprese nei nuclei di cui all'art. precedente, sono individuate singolarmente sulla Tav. 1 comprendenti l'intero territorio comunale.

L'individuazione avviene a seguito degli esiti prodotti dall'applicazione dell'Art. 6 della L.R. 11/2004 "Accordi tra soggetti pubblici e privati", in conseguenza dei

quali sono applicate le disposizioni particolari definite all'interno delle convenzioni (con eventuali schede esplicative) relative agli accordi stessi, nei quali valgono le disposizioni ed i parametri urbanistici contenuti all'interno della convenzione/scheda stessa.

Le disposizioni contenute in tali accordi, divenuti efficaci all'approvazione del PI, determinano l'impegno formale per l'Amministrazione al recepimento degli stessi e per il privato l'impegno per la realizzazione degli interventi e delle obbligazioni in tempi certi (5 anni).

In caso di decadenza dell'Accordo, per qualsiasi ragione o causa, la decadenza determinerà l'automatico ripristino della destinazione previgente all'approvazione del PI.

Tali strutture possono essere recuperate mediante intervento di ristrutturazione o anche, in caso di documentate necessità igienico-statiche, di ricostruzione, con esclusione di ampliamenti e sopraelevazioni. Per esse è sempre ammessa la destinazione residenziale e il riutilizzo come annessi alla residenza. Sulla base di singole istanze, da valutarsi caso per caso, possono essere ammesse anche destinazioni ad esercizio commerciale e/o esercizio pubblico a condizione che queste attività siano a servizio della popolazione residente in zona agricola oppure siano intese a valorizzare i prodotti locali. Non sono escluse la destinazione ad artigianato di servizio e anche di produzione, sulla base di documentate esigenze della zona o degli interessati che ne facciano richiesta, purché le attività siano compatibili con l'ambiente rurale. Di ciò giudicherà il Responsabile Area Tecnica del Comune sentito il parere della Commissione Edilizia.

Le strutture non più funzionali ai fondi rustici entro i nuclei con valore storico ambientale sono individuate singolarmente nelle schede d'analisi relative ai nuclei stessi, che definisce anche il tipo di intervento ammesso e/o prescritto. Le destinazioni consentite sono le stesse descritte al comma precedente, purché compatibili con la tipologia originaria e con i caratteri delle costruzioni. Il criterio di giudizio sull'ammissibilità delle istanze per i cambi d'uso è che sia la nuova funzione ad adattarsi al contenitore storico e questo non venga svilito nel suo valore di rappresentatività da un utilizzo improprio o degradante.

Con riguardo a tali edifici il piano si attua per intervento diretto mediante l'applicazione del tipo di intervento ammesso e/o prescritto.

### **Art. 31 - Z.T.O. "E" - Caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edificazione in zona agricola.**

Sono stabilite le seguenti caratteristiche tipologiche, costruttive e formali degli edifici nelle zone agricole:

#### **1) Ubicazione.**

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

I nuovi annessi rustici, 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.

**2) Tipologia.**

Per gli edifici residenziali le tipologie ammesse sono: casa singola unifamiliare, case abbinate, complessi a corte. Per gli annessi rustici sono ammesse tutte le tipologie tradizionali e moderne, purché corrispondano effettivamente alla funzione e all'uso dell'edificio. Sono da escludere edifici voluminosi e indifferenziati, senza rapporto con precise necessità dell'azienda: la funzione specifica di tutti i locali dovrà sempre essere indicata nei progetti. Inoltre la costruzione di nuovi edifici rustici comporta l'obbligo della demolizione o eliminazione di altri elementi di intaso delle corti agricole eventualmente presenti: baracche, tettoie, box in lamiera, vecchi ricoveri per animali domestici, ecc. Al loro interno saranno anche ricavate le autorimesse a servizio di abitazioni esistenti e sprovviste.

**3) Ambientazione.**

La progettazione degli edifici dovrà tener conto delle preesistenze naturali e culturali del sito, al fine di ottenere l'integrazione dei nuovi manufatti con l'ambiente.

Si dovrà fare attenzione alle alberature d'alto fusto esistenti, alle coltivazioni circostanti, alle opere di recinzione dei fondi, ai percorsi delle strade comunali e vicinali, ecc.

Sono vietate in ogni caso le alterazioni sensibili delle quote di campagna esistenti, nonché l'abbattimento di alberi d'alto fusto e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi.

Gli elementi di cui sopra dovranno essere opportunamente evidenziati negli elaborati grafici di progetto.

**4) Composizione.**

La distribuzione dei volumi e la composizione architettonica manifesteranno l'assimilazione dei moduli dell'architettura rurale tradizionale della zona, in una interpretazione attualizzata che tenga conto delle mutate esigenze dell'abitare odierno in campagna. Saranno da evitare rifacimenti stilisticheggianti con effetto rustico affidato ad elementi compositivi, costruttivi e decorativi semplicemente riprodotti (come portici, volti, archi, ecc.) ed ugualmente camuffamenti di tipologie e strutture urbane sotto scenografie rurali.

Gli elementi compositivi cui fare riferimento sono: unitarietà dei complessi edilizi, legame formale e funzionale fra abitazioni e annessi di servizio, eventuale distribuzione a corte o a schiera, linearità dell'impianto planimetrico, della distribuzione dei fori e delle coperture; restano estranei e da evitare elementi come poggiali e terrazze, grandi aperture, mansarde.

**5) Strutture.**

Si preferiranno sempre, salvo giustificati motivi, strutture continue: murature in laterizi, pietra o calcestruzzo; solai in legno o in laterocemento; coperture a falde in coppi di laterizio, con pendenza massima del 35%.

**6) Finiture.**

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

prescritti contorni alle aperture, ma sono vietati i marmi di spessore inferiore agli 8 cm. Non sono ammessi gli intonaci plastici né i rivestimenti, anche parziali, in mattoni finti, in piastrelle di grès o ceramica, in legno. È ammessa invece la finitura esterna delle pareti con materiali a facciavista. Le opere in ferro per esterni saranno di disegno lineare.

Le gronde saranno sempre sporgenti nel senso della falda di copertura, mentre saranno ammesse fino ad una sporgenza massima di cm 50 sui lati del timpano in caso di copertura a capanna (due falde).

Per gli edifici di servizio è ammesso l'uso di tecniche miste, con strutture prefabbricate e tamponamenti tradizionali. Le coperture saranno sempre a falde. Anche per gli allevamenti di tipo intensivo e industriale, per le stalle sociali e per gli eventuali impianti di trasformazione dei prodotti agricoli è sconsigliato l'uso della completa prefabbricazione.

### **7) Autorimesse.**

Nelle nuove abitazioni (o negli annessi rustici) è d'obbligo prevedere le necessarie autorimesse, mentre resta vietata la costruzione di autorimesse isolate, come pure l'installazione di box e tettoie in lamiera o in altri materiali con funzione di autorimessa.

	<b>Z.T.O. "E" RURALE</b>	
--	--------------------------	--

		<b>E2</b>	<b>E3</b>	<b>E4</b>
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE DELLA ZONA	mc/mq			
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq			
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq			
SUPERFICIE MASSIMA DEL LOTTO	mq			
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO PER ANNESSI RUSTICI	mq/mq			
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°			
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml			
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml			
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml			
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI DIVERSI	ml			
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	ml			
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMO	mq/mq			
SUPERFICIE PAVIMENTATA MASSIMO	mq/mq			
CAVEDI	---			
CORTILI CHIUSI	---			

**CAPO V° ZONE A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE****Art. 32 - LA ZONA F**

- 1) In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi e fabbricati per centrali telefoniche.
- 2) La realizzazione delle opere ammesse in tali zone, che si attuano a mezzo di concessione edilizia per intervento diretto, deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.
- 3) Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi.

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

**a) Istruzione:**

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre, ecc.
- 2) E' ammessa un'abitazione per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc.
- 3) 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 18/12/1975 per l'attuazione dell'art. 9 della Legge 5/8/1975 n° 412.

**b) Interesse Comune:**

- 1) 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 e completamento funzionale delle strutture edificate.
- 2) E' ammessa un'abitazione per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc.

**c) Parco gioco, sport:**

- 1) 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.
- 2) In tali zone è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro purché a servizio degli impianti ricreativi.
- 3) Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

**d) Parcheggio:**

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di parcheggi, anche a più livelli, per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.
- 2) La pavimentazione del terreno sarà per la maggior parte permeabile e si provvederà a perimetrare le zone con essenze ad alto fusto arboree locali e nelle aree di sosta tra un posto auto e l'altro, ove possibile, saranno sempre piantumate essenze arboree locali.
- 3) In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.
- 4) L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale.

- 5) 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.
- 6) Sono ammessi volumi fuori terra da destinare al ricovero di autoveicoli solo se direttamente discendenti dall'approvazione di un piano di parcheggio.

	<b>ZONA "F"</b> <b>SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE</b>	
--	--	--

		a	b	c	d
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE DELLA ZONA	mc/mq				
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq				
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq				
SUPERFICIE MASSIMA DEL LOTTO	mq				
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq				
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°				
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml				
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml				
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml				
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI DIVERSI	ml				
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	ml				
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMO	mq/mq				
SUPERFICIE PAVIMENTATA MASSIMO	mq/mq				
CAVEDI	---				
CORTILI CHIUSI	---				

**Art. 33 - ZONE DI VARIA TUTELA - INVARIANTI****(da riordinare e completarsi con prossima fase del P.I.)****33.1 Percorsi attrezzati**

1. I percorsi individuati nelle tavole di P.I. hanno carattere naturalistico-ambientale e la loro realizzazione, in forma di percorso pedonale e di pista ciclabile, rientra nel generale obiettivo della riqualificazione e valorizzazione dell'ambito di territorio comunale interessato.
2. Trattasi di percorsi di "immersione rurale" che il P.I. individua e dei quali si deve salvaguardare l'integrità e garantire la fruibilità.
3. Ferma restando la proprietà privata dei percorsi, dove attualmente sussiste, deve essere garantita l'apertura a forme di visita pedonale, ciclabile ed equestre.
4. E' fatto divieto di operare modifiche al tracciato e di procedere alla pavimentazione dei percorsi.
5. Sono ammessi esclusivamente limitati interventi di allargamento, purché funzionali al miglioramento delle condizioni di percorribilità.
6. Sono prescritte la conservazione e la tutela degli alberi ad alto fusto, sia singoli sia disposti a filare, delle siepi e degli arbusti disposti lungo lo sviluppo dei tracciati.
7. Lungo i percorsi attrezzati possono essere realizzate apposite strutture funzionali alla fruibilità del percorso, quali parcheggi, spazi attrezzati per la sosta, chioschi per il ristoro, ecc. con strutture amovibili, preferibilmente in legno di limitate dimensioni.
8. Le piste ciclabili dovranno essere realizzate secondo quanto previsto dalla L.R. 30/12/91, n° 39, e dal D.G.R. 27/12/1991, n° 8018.

**33.2 zona di verde privato vincolato**

1. Trattasi di parchi, giardini o di spazi a colture ortive di cui interessa la conservazione o di fabbricati di particolare pregio.
2. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
3. Quando trattasi di parchi, giardini, di orti o di particolari colture è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale preconstituita: ogni intervento che esuli dal restauro conservativo dovrà essere sottoposto a P.U.A. ed in ogni caso il volume non potrà superare quello preesistente.
4. Quando trattasi di ambiti su cui sono realizzati vivai di floricoltura le essenze arboree potranno avere il normale avvicendamento dovuto alla loro commercializzazione.
5. Per i fabbricati esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'art. 3 del D.P.R. n° 380/01, fatta eccezione per l'edificazione di cui è prevista la demolizione nelle tavole di P.R.G.
6. La demolizione di tale struttura dovrà avvenire in sede di realizzazione degli interventi residenziali previsti nella zona o attraverso l'esproprio da parte del Comune.

### 33.3 Corridoio ecologico

#### Regionale

1. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici; per garantire e migliorare la sicurezza idraulica dei corsi d'acqua e la sicurezza geologica e da valanga sono comunque consentiti gli interventi a tal fine necessari.

#### Provinciale

1. All'interno dei corridoi ecologici provinciali:
  - sono incentivate e tutelate le strutture connesse al mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali orientate alla coltura biologica;
  - sono incentivati gli interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio degli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementare la funzionalità ecologica;
  - è vietata l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini, in particolare se occupati da vegetazione, nonché la captazione di quantitativi di acqua tale da compromettere l'habitat ripariale e fluviale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica;
  - sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici;
  - è vietato prevedere ampliamenti delle aree edificabili esistenti fatta salva la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio circostante che adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale;
  - gli eventuali progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, ecc.) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici;
  - con riferimento alle aree agricole, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente, possono ammettersi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;
  - per gli interventi di nuova edificazione o infrastrutturazione ammessi si dovrà prevedere specifica normativa volta ad assicurare il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento.

#### Comunale

1. I corridoi ecologici comunali, ossia le strutture lineari e continue preposte alla conservazione delle specie e degli habitat, favoriscono la dispersione e lo svolgersi delle relazioni dinamiche tramite connessioni tra ecosistemi e biotopi.
2. Nelle aree sopra elencate costituiscono invariante gli elementi di naturalità in essi contenuti utili al mantenimento e sviluppo della biodiversità e la continuità della rete complessiva che essi compongono.
3. Negli edifici esistenti, connessi e non con l'agricoltura, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del P.I.;
4. Nei Corridoi ecologici è preclusa la nuova edificazione;

5. Gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione e operazioni che garantiscano efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto-barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche.

### **33.4 Siepi e filari alberati e alberi significativi**

1. Il P.I. individua i principali elementi vegetazionali che caratterizzano il paesaggio rurale, costituiti da siepi e filari alberati.
2. Tali elementi lineari, (filari alberati, siepi etc.), ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua, lungo le capezzagne o a divisione di maglie poderali, dovranno essere salvaguardati, quali componenti primari per la qualità ambientale e la tutela degli agro-ecosistemi.
3. L'abbattimento degli esemplari arborei è consentito per sole ragioni fitosanitarie o di sicurezza; gli esemplari abbattuti dovranno essere sostituiti con altri scelti tra le specie autoctone. Sono comunque ammessi gli interventi finalizzati alla riqualificazione naturalistica ed ambientale dei filari alberati e in particolare del relativo assetto vegetazionale.

### **33.5 Manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale**

1. Nel P.I. sono individuati i manufatti di interesse ambientale e culturale, che testimoniano la cultura e le tradizioni del luogo:
  - 1. Capitello via Rizza
  - 2. Mulino delle Motte
2. Essi sono assoggettati a tutela: sono vietati pertanto in generale tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione e il danneggiamento.
3. Sono ammessi solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del DPR 380/2001.

### **33.6 Strade e percorsi di interesse storico-ambientale**

1. Il P.I. individua i tracciati del territorio agricolo che hanno interesse paesaggistico e testimoniale.
2. In particolare vengono evidenziati le strade e i percorsi di interesse storico-ambientale per tutelarli e valorizzarli come elementi per la riprogettazione del territorio.
3. Sono ammessi solo gli interventi finalizzati alla tutela e alla conservazione.
4. Per le parti alberate saranno ammesse soltanto le sostituzioni dovute per la cura.

### **33.7 Idoneità edificatoria dei terreni**

1. Il P.I. disciplina l'edificabilità del territorio.
2. In tutti i tipi di terreno sono consentiti, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione del dissesto, e/o comunque in grado di migliorare le attuali condizioni geologico-idrauliche e di mitigare il rischio, quali: regimazione idraulica, bonifica e consolidamento del sedime di fondazione, convogliamento di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali con relativo convogliamento in adeguati dispositivi di depurazione a manutenzione permanente.

3. Nelle aree idonee a condizione gli interventi possono essere autorizzati sulla base di puntuali indagini di approfondimento specifico, verifiche di stabilità ed eventuali interventi di stabilizzazione preventivi (drenaggio difficoltoso con falda superficiale; caratteristiche geomeccaniche mediocri e localmente anche variabili; remote possibilità di esondazione; stabilità geologico idraulica da accertare), valutate dal Comune, finalizzate a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.
4. Nelle aree non idonee non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e l'esecuzione di movimenti di terra. Sono comunque consentite le infrastrutture stradali e impianti tecnologici di interesse pubblico, 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.

### **33.8 Coni visuali**

1. Il PI individua i coni visuali significativi, nei quali sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico-culturale maggiormente significativi del paesaggio agrario
2. Trattasi di aree in cui è vietata l'edificazione al fine di non danneggiare la prospettiva di complessi urbani o rurali, nonché di edifici di particolare importanza storica o di aree di particolare pregio ambientale.
3. Per i fabbricati esistenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettera a), b), c), d) del D.P.R. 380/01, nonché ampliamenti e nuova edificazione dei complessi edilizi esistenti a condizione che siano previsti adeguati interventi di mitigazione ambientale.
4. Le superfici di tali zone concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe secondo i relativi indici di densità edilizia.
5. In tali aree è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo.

### **33.9 Area di risorgiva**

1. All'interno dell'ambito della "Fascia delle risorgive" è:
  - necessario prevedere opportune fasce di filtro boscate in corrispondenza delle acque superficiali;
  - istituita una fascia di larghezza pari ad almeno 20 metri dove sono vietati interventi edificatori.
  - Istituita un'ulteriore fascia di 20 m dove sono permessi solo interventi finalizzati alla valorizzazione degli ecosistemi e della vegetazione, nonché all'accessibilità ai soli scopi di monitoraggio e didattica.

### **33.10 Area esondabile**

1. Nella eventuale localizzazione di nuovi insediamenti residenziali, produttivi e di servizio, deve essere previsto uno studio geologico ed idraulico per l'individuazione delle misure di prevenzione che garantiscano i migliori requisiti di sicurezza

### **33.11 Area nucleo**

1. Ai fini della salvaguardia e conservazione dell'habitat naturale e della flora e fauna presenti sono soggette alla direttiva europea Habitat 92/43 CEE, recepita

con DPR 357/1997 e alla DGR 2803/2002 – Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43 CEE.

### **33.12 Area palustre**

1. Sono vietati tutti gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche; per garantire e migliorare la sicurezza idraulica dei corsi d'acqua e la sicurezza geologica sono comunque consentiti gli interventi a tal fine necessari.

### **33.13 Area di connessione naturalistica**

1. Sono ammessi:
  - gli interventi di nuova edificazione solo se connessi all'attività agricola, fatte salve le espansioni residenziali previste dal PI;
  - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura;
  - gli interventi derivanti dalle previsioni di PI;
2. Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, o in generale interventi di trasformazione del territorio devono essere localizzati, dimensionati e progettati:
  - in modo da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi;
  - secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo. Eventuali impatti negativi andranno opportunamente schermati/mitigati.

## **TITOLO III° TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**

**(da compilarsi integralmente con prossima fase del P.I.)**

## **TITOLO IV° STRADE E VIABILITA'**

**(da compilarsi integralmente con prossima fase del P.I.)**

**TITOLO V° DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**  
**CAPO I° DISPOSIZIONI FINALI****Art. 34 - DEROGHE**

1. Il Responsabile del Settore competente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del PI, limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'Art. 14 del DPR 380/01 e sue successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 35 - ABROGAZIONE DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO**

1. Il presente PI annulla e sostituisce gli strumenti urbanistici generali vigenti e le relative normative, a decorrere dalla data della sua entrata in vigore solo per le parti esplicitamente modificate.
2. Per quanto non normato nel presente testo normativo, viene fatto rimando alla normativa dello strumento previgente, nonché al Piano di Assetto del Territorio ed agli strumenti di pianificazione sovraordinati al PI.
3. Per quanto non ricompreso nel presente testo normativo, valgono le direttive, prescrizioni e vincoli del Piano di Assetto del Territorio.

**Art. 36 - NORME TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA**

1. Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore delle presenti NTO, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.
2. Il vigente PRG conserva la sua validità fino all'entrata in vigore delle presenti NTO.
3. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modificano o integrano disposizioni legislative esplicitamente citate nelle presenti NTO costituisce automatica modifica o integrazione dei riferimenti legislativi citati negli articoli delle presenti norme.
4. I PUA adottati non in contrasto con le previsioni del Piano, potranno essere realizzati secondo le indicazioni del P.R.G. previgente. Pertanto, per le parti non ancora attuate dei PUA approvati e convenzionati prima dell'adozione del presente Piano, devono intendersi validi i parametri originari e la relativa disciplina di attuazione.

**Art. 37- COSTRUZIONI DI NATURA PARTICOLARE**

1. Le costruzioni di natura particolare ed aventi carattere di pubblica utilità, quali:
  - cabine elettriche;
  - torri piezometriche;
  - centrali e cabine di trasformazione;
  - centrali di sollevamento;
  - serbatoi;sono valutate caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.
2. Esse non sono considerate ai fini del calcolo della superficie utile per la zona interessata e possono essere concesse nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile. Potranno inoltre essere concesse in difformità alle distanze dalle strade così come stabilito dal Nuovo Codice della Strada e suo regolamento di attuazione su parere vincolante del Comando di Polizia Locale.



**SOMMARIO**

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI .....	1
CAPO I° FUNZIONI ED EFFICACIA DEL PI .....	1
Art 1 FINALITA' E CONTENUTI DEL PI .....	1
Art. 2. ELABORATI DEL PI .....	1
Art. 3. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI .....	1
Art. 4. EDIFICABILITA' .....	2
CAPO II° PARAMETRI URBANISTICI .....	3
Art. 5. DEFINIZIONI .....	3
Art. 6. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO .....	9
Art. 7. DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEI PUA .....	12
Art. 8. REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI .....	13
Art. 9. PARCHEGGI PRIVATI .....	14
Art. 10 – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ .....	15
Art. 11 – RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE .....	16
Art. 12 - LIMITAZIONI AL RUMORE .....	16
CAPO III° NORME RELATIVE A PEREQUAZIONE URBANISTICA, CREDITO EDILIZIO, COMPENSAZIONE .....	17
Art. 13 – PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE .....	17
Art. 13.1 – Perequazione .....	17
TITOLO II° - ZONIZZAZIONE .....	19
CAPO I° COORDINAMENTO URBANISTICO .....	19
Art. 14. AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI – A.T.O. ....	19
Art. 15 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....	19
CAPO II° ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI .....	20
Art. 16 – ZONE RESIDENZIALI .....	20
Art. 17 - ZONA "A" SISTEMA DELL' ARCHITETTURA STORICA .....	21
Art. 18 – ZONA "B" SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE ATTUALE .....	36
Art. 19 - ZONA "BS" SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE ATTUALE .....	39
Art. 20 – ZONA "C1" SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE ATTUALE .....	42
Art. 21 – ZONA "C2" SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE FUTURO .....	44
CAPO III° ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI .....	47
Art. 22 - ZONE PRODUTTIVE .....	47
Art. 23 – ZONA "D1" SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO ATTUALE .....	48
Art. 24 – ZONA "D2" SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO FUTURO .....	50
Art. 25 – ZONA "D3" ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA .....	54
CAPO IV° ZONE AGRICOLE .....	57
Art. 27 - Z.T.O. "E" - Zona agricola. Generalità. ....	57
Art. 28 - Z.T.O. "E": Edificabilità nelle Sottozone. ....	57
Art. 30 - Z.T.O. "E": Strutture non più funzionali. ....	58
Art. 31 - Z.T.O. "E" - Caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edificazione in zona agricola .....	59
CAPO V° ZONE A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE .....	63
Art. 32 - LA ZONA F .....	63
Art. 33 - ZONE DI VARIA TUTELA - INVARIANTI .....	66
TITOLO III° TUTELA DELL' AMBIENTE E DEL PAESAGGIO .....	70
TITOLO IV° STRADE E VIABILITA' .....	70
TITOLO V° DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....	71
CAPO I° DISPOSIZIONI FINALI .....	71
Art. 34 - DEROGHE .....	71
Art. 35 - ABROGAZIONE DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO .....	71
Art. 36 - NORME TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA .....	71
Art. 37- COSTRUZIONI DI NATURA PARTICOLARE .....	71