

COMUNE DI SAN GIOVANNI ILARIONE

Provincia di Verona

P.I.

Elaborato

NORME TECNICHE OPERATIVE

N.

B

PIANO DEGLI INTERVENTI N. 4

INTERO TERRITORIO COMUNALE



Progettista



arch. Andrea Mantovani

Responsabile UTC

geom. Azzurra Burato

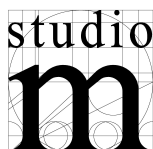
Sindaco

Luciano Marcazzan

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografata

Approvato con DCC n. 9 del 9.05.2024

aprile 2024



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE
ANDREA MANTOVANI ARCHITETTO

Via Valpolicella 58, San Pietro In Cariano (VR) - tel. 0457702369 e-mail: a.mantovani@awn.it - PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it
O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 993 C.F. MNT NDR 56S11 C215F, P.I. 0221 288 0 237

Indice generale

TITOLO I – DISPOSIZIONI E NORME GENERALI.....	3
Art.1 - RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE.....	3
Art. 2 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL P.I.....	3
Art. 3 – ELABORATI DEL P.I.....	4
Art. 4 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	4
Art. 5 – ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	5
Art. 6 - INTERVENTI SOGGETTI A P.U.A.....	6
Art. 7- PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.).....	6
Art. 8 - ONERI DERIVANTI DA P.U.A. DI CUI ALL'ART 28 DELLA L. 1150/1942 L.U.....	7
Art. 9 - PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO.....	7
Art. 10 – AMBITI OGGETTO DI ACCORDI E ATTI UNILATERALI.....	8
Art. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI.....	8
Art. 12 – CONVENZIONE.....	11
Art. 13 – IDONEITA' EDIFICATORIA DEI TERRENI E COMPATIBILITA' IDRAULICA.....	11
Art. 14 - PERMESSI RILASCIATI ANTERIORMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL P.I.....	11
Art. 15 - POTERI IN DEROGA.....	12
TITOLO II – VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, FASCE DI RISPETTO.....	12
Art. 16 - GENERALITÀ.....	12
Art. 17 – VINCOLO MONUMENTALE D. Lgs. 42/2004 art.10.....	12
Art. 18 - VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE R.D. 3267/1923 e della L.R. 52/1978.....	13
Art. 19 - VINCOLO SISMICO "ZONA 2"- OPCM. n.3519/2006 E S.M.I.....	13
Art. 20 - VINCOLO PAESAGGISTICO D.Lgs. n.42/2004, art. 136 e 142 lett. c).....	13
Art. 21 – AMBITO PARCO NATURALE REGIONALE DELLA LESSINIA (L.R.n.12/1990).....	14
Art. 22 – VINCOLO ARCHEOLOGICO D. Lgs. 42/2004 art.142 lettera m).....	14
Art. 23 – VINCOLO DESTINAZIONE FORESTALE art.15 L.R.52/1978.....	14
Art. 24 – AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE art.19 PTRC.....	15
Art. 25 - AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA IN RIFERIMENTO AL P.G.R.A.....	15
Art. 26 – CAVE/ FASCE DI RISPETTO – L.R. 44/82 e S.M.I.....	15
Art. 27 - POZZI DI PRELIEVO IDROPOTABILE / FASCE DI RISPETTO – D.Lgs 152/2006.....	15
Art. 28 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI / FASCE DI RISPETTO.....	16
Art. 29 - ELETTRODOTTI / FASCE DI RISPETTO – D.M. 29/05/2008 e s.m.i.....	17
Art. 30 - CIMITERI / FASCE DI RISPETTO – T.U. LEGGI SANITARIE R.D. 1265/1934.....	17
Art. 31 - ZONE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA – art. 41 lett. g) L.R. 11/2004.....	18
Art. 32 – RISPETTO IDRAULICO – R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.....	18
Art. 33 – VIABILITA'/FASCE DI RISPETTO – D. Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992.....	18
TITOLO III - SISTEMA GEOLOGICO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....	21
Art. 34 – INVARIANTI, RETE ECOLOGICA E AZIONI DI TUTELA.....	21
Art. 35 – AREE GIA' DESTINATE A BOSCO INTERESSATE DA INCENDI.....	22
Art. 36 – AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO D.Lgs. n.42/2004.....	22
Art. 37 – AMBITO DI SALVAGUARDIA RURALE.....	22
Art. 38 – Z.T.O. E – EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA.....	23
Art.39 – FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA CON UTILIZZAZIONI MULTIPLE.....	25
Art. 40 – ZONA DI VERDE PRIVATO DI TUTELA.....	26
Art. 41 – AMBITI PRIVATI DELL'EDIFICABILITA' ART. 7 LR 4/2015.....	26
TITOLO IV SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO.....	27
Art. 42 - ASSETTO DEL TERRITORIO.....	27
Art. 43 - COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO.....	27
Art. 44 - DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI.....	27
Art. 45 - Z.T.O. "A" CENTRO STORICO E NUCLEI MINORI.....	28
Art. 46 - ZONA "B" - COMPLETAMENTO EDILIZIO.....	29
Destinazioni d'uso.....	29
Modalità di intervento.....	29
Parametri di intervento.....	29
Tipologia edilizia.....	29
Art. 47 - ZONA "C1" - RESIDENZIALE INTEGRATIVA.....	30
Destinazione d'uso.....	30
Modalità di Intervento.....	30
Parametri di intervento.....	30
Tipologia edilizia.....	31
Destinazione d'uso.....	31
Parametri di intervento e Modalità di Intervento.....	31

Tipologia edilizia.....	31
Art. 48 - ZONA "C1c"	32
Art. 49 - ZONA "C1" - PIANI DI LOTTIZZAZIONE VIGENTI.....	32
Prescrizioni	33
Art. 50 - ZONA "C2" - ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	33
Tipologia edilizia.....	33
Art. 51 - ZONA "D" PRODUTTIVA.....	34
Art. 52 - ZONA "D1" – PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	34
Art. 53 - ZONA "D2" - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE.....	35
Art. 54 - ATTIVITA' PRODUTTIVE CONFERMATE SITE FUORI ZONA (L.R. 11/87).....	37
Art. 55 - ZONE "F" – SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE.....	38
TITOLO V – SISTEMA DELLA MOBILITA'.....	40
Art. 56 - PERCORSI ATTREZZATI.....	40
Art. 57 - PERCORSI RURALI.....	40
TITOLO VI – MONITORAGGIO.....	40
Art. 58 – VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	40
Art. 59 – PIANO DI MONITORAGGIO.....	41
Art. 60 – PARERE VAS N.34/2024 E ISTRUTTORIA VINCA N. 18/2024.....	42
Art. 61– COMPENSAZIONE AMBIENTALE DELLE AREE PREVISTE IN TRASFORMAZIONE.....	42

TITOLO I – DISPOSIZIONI E NORME GENERALI

Art.1 - RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

- 1) Il Piano Regolatore Comunale del comune di San Giovanni Ilarione si articola in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) approvato con D.G.R.V. n.1267 del 03.08.2011, pubblicata sul BUR Veneto n.65 del 30.08.2011 e Piano degli Interventi (P.I.).
- 2) Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'articolo n.12 della L.R.11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
- 3) Gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente e la disciplina urbanistica del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C..
- 4) Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

Art. 2 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL P.I.

Il PI è diretto a :

- salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale ed ambientale;
- riordinare e riqualificare la struttura insediativa del capoluogo e dei centri urbani minori;
- migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali;

I contenuti del P.I. sono organizzati nei sistemi: ambientale e paesaggistico, insediativo e relazionale e per ciascun sistema vengono definite specifiche regole operative.

Il P.I. è il piano operativo che attua quanto previsto dal P.A.T.I. provvedendo a quanto definito all'articolo n.17 della L.R. 11/2004. Nel caso di discordanza prevale la norma del P.A.T.I. ed il P.I. dovrà essere oggetto di specifica variante.

Secondo quanto previsto dall'art.18 comma 7 della L.R.11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34. In tali ipotesi si applica l'art. 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'art.30. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale secondo le modalità previste dal comma 7 bis.

Il P.I. può definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'art.9 del D.I. n. 1444/1968 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 765/1967": nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di P.U.A. piani volumetrici e nei casi di intervento disciplinati puntualmente. Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T.I.. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art.6 della L.R. 11/2004.

Art. 3 – ELABORATI DEL P.I.

Il Piano degli Interventi è formato dai seguenti elaborati:

- Relazione Programmatica;
- Dimensionamento delle zone residenziali e produttive (allegato alla Relazione);
- Dimensionamento delle zone a servizi (allegato alla Relazione);
- Norme Tecniche Operative;
- Repertorio Normativo (Allegato alle N.T.O.)
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Elaborati grafici:
 - - Tavola n.1a - Territorio comunale nord scala 1:5.000
 - - Tavola n.1b - Territorio comunale sud, scala 1:5.000
 - - Tavola n.2a – Capoluogo, Nogarotto, Cattignano e Lore, scala 1:2.000;
- Piano Del Centro Storico;
- Piano Attività Fuori Zona L.R.11/87;
- Schede Norma;
- Schede Edifici Non Funzionali al Fondo
- Registro dei Crediti Edilizi Elettronico;
- DVD - Banca Dati Alfanumerica;

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

- fra le indicazioni delle tavole in scala diversa, prevalgono quelle di cui alla tavola in scala maggiore;
- fra le indicazioni di P.I. differenti valgono quelle relative al piano più recente;
- tra il testo delle N.T. Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle N.T. Operative;
- tra il testo delle Norme Tecniche Operative ed il testo del Regolamento Edilizio Comunale, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- il Repertorio Normativo prevale sugli altri elaborati;
- la Relazione ed i relativi Allegati hanno valore ricognitivo e non normativo.

Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni di cui alla tavola in scala maggiore del P.I. sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

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

Art. 4 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il P.I.:

- suddivide in zone l'intero territorio comunale, per la precisazione degli ambiti dell'urbanizzazione consolidata, della programmazione;
- determina i caratteri degli interventi;
- definisce le aree per spazi pubblici e/o di uso pubblico, per edifici, opere ed impianti pubblici, di uso pubblico, di interesse collettivo o sociale nonché quelle sottoposte a speciali servitù;
- individua la rete delle principali vie di comunicazione stradale nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altra attrezzatura viaria. L'indicazione della rete stradale di progetto deve intendersi come previsione di massima ed è possibile apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato;
- recepisce e precisa i vincoli del P.A.T.I..

Il P.I. recepisce e precisa la suddivisione dell'intero territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) operata dal P.A.T.I..

Art. 5 – ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi è attuato mediante:

- Interventi edilizi indiretti, PUA, come disciplinati dalla normativa nazionale e regionale;
- Accordi pubblico/privati di cui all'articolo n. 6 della L.R.11/2004;
- interventi edilizi diretti come disciplinati dal D.P.R. 380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia" e dalla L.R. 61/1985 e s.m.i..

Il PI stabilisce a seconda della organizzazione delle classificazioni urbanistiche del territorio le modalità attuative quali:

Perequazione Urbanistica

La perequazione urbanistica persegue l'equa ripartizione dei diritti edificatori, riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri, derivanti dalle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessate dagli interventi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.

Il P.I. attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, art.6 L.R. n.11/2004, che si traducono nella redazione e realizzazione di un P.U.A., eventualmente anche per comparti attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.

Il P.U.A. perequato:

- definisce le aree, l'organizzazione urbanistica, quella infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo i contenuti e l'efficacia di piano di cui all'art.19 della L.R. n. 11/2004;
- individua le aree a concentrazione edilizia e quelle di cessione a titolo gratuito (standard e viabilità pubblica) senza pregiudizio dei diritti di terzi e in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, indica la convenzione pubblica intesa come opere e/o immobili da cedere al Comune, senza corrispettivo in denaro, a seguito della trasformazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti assoggettati a P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. n. 11/2004.

Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree, in coerenza con il P.A.T.I., dove realizzare interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, invitando proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento e scegliendo quella più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ambientale, propri del P.A.T.I., nelle forme e nei modi previsti dall'art.6 della L.R. n.11/2004.

La formulazione delle proposte, di cui al comma precedente, deve soddisfare gli indirizzi generali ed i criteri per gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art.6 della L.R. n.11/2004, che l'amministrazione Comunale ha adottato con D.C.C. n.15 del 27/05/2011.

Credito edilizio

Il Credito Edilizio consiste nel riconoscimento di una quantità volumetrica in seguito a:

- demolizione di opere incongrue;
- l'eliminazione di elementi di degrado;
- la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;
- la compensazione urbanistica di cui all'art.37 della L.R. n.11/2004.

Il P.I. può individuare ulteriori opere ed interventi che determinano il credito edilizio, oltre a quelli già individuati dal P.A.T.I.. Il P.I. disciplina gli interventi di cui al punto iniziale ed individua gli ambiti in cui il credito edilizio è esigibile, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere.

Il Credito Edilizio non è riconosciuto per le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abitativi; sono fatti salvi i casi in cui tali opere sono state oggetto di sanatoria secondo la normativa vigente.

Il Credito Edilizio si concretizza ad opera del soggetto avente titolo nel rispetto delle presenti norme e della normativa vigente senza pregiudizio dei diritti di terzi.

L'esigibilità del Credito Edilizio deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, o l'integrazione-adeguamento di quelle esistenti, dimensionate sull'intervento nel suo complesso, secondo quanto previsto dalle presenti norme e dalla normativa vigente.

I criteri per la determinazione del valore da attribuire al Credito Edilizio e del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione sono stati definiti da una specifica variante allo strumento Urbanistico.

Il Credito Edilizio è certificato da specifico provvedimento amministrativo (DCC, DGC, determinazione del Responsabile del Procedimento) ed è annotato nel Registro dei Crediti Edilizi ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della L.R. n.11/2004 a cura del Responsabile del Procedimento. Il Registro dei Crediti Edilizi costituisce parte integrante del P.I. in riferimento all'art.17 L.R. n.11/2004.

Il Credito Edilizio acquista efficacia con l'attuazione delle azioni di cui al punto 1) del presente articolo e viene iscritto nel Registro dei Crediti Edilizi, ad eccezione del caso in cui lo stesso credito venga utilizzato all'interno del medesimo procedimento autorizzativo.

Art. 6 - INTERVENTI SOGGETTI A P.U.A.

Il P.I. definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più P.U.A.. La formazione, l'adozione e l'approvazione del singolo P.U.A. è determinato ai sensi delle attuali leggi in materia.

La eventuale determinazione degli ambiti comprende:

- la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., computando anche i servizi già previsti dal P.I. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
- le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

Gli interventi nelle aree già regolate da P.U.A. si applicano le disposizioni contenute nella convenzione sottoscritta.

Art. 7- PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), in considerazione degli interventi previsti assume ai sensi della normativa nazionale e regionale contenuti ed efficacia:

- del Piano Particolareggiato (P.P.);
- del Piani di Lottizzazione (P. di L.);
- del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della L. n.167/1962 e s.m.i.;
- del Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.i P.) L. n.865/1971 e s.m.i.;
- del Piano di Recupero di iniziativa pubblica, art.28 della L. n. 457/1978;
- del Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i pr.);
- del Piano Ambientale;
- del Programma Integrato.

Il P.U.A. deve rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del Piano degli Interventi indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme e può prevedere, senza costituire variante, rispetto al P.I. prescrizioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

All'interno delle singole Zone Omogenee del P.I. Il comune dovrà con delibera consigliare, fissare il perimetro di singole aree di intervento unitario, a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e le finalità previste e determinate dalla L.R. n. 11/2004.

Nell'ambito del P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti dalle presenti Norme Tecniche Operative.

Il P.U.A., ai sensi dell'art.19 della L.R. 11/2004 e delle normative nazionali e regionali è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

- a) estratto delle tavole del P.A.T.I. e del P.I., nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- b) cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
- c) planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- d) verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- e) vincoli gravanti sull'area;
- f) estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- g) progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- h) individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- i) schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- j) relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- k) norme di attuazione;
- l) prontuario per la mitigazione ambientale;
- m) convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
- n) capitolato e preventivo sommario di spesa.

Il procedimento di formazione, efficacia e variante del P.U.A. è disciplinato dalla normativa nazionale e regionale.

Art. 8 - ONERI DERIVANTI DA P.U.A. DI CUI ALL'ART 28 DELLA L. 1150/1942 L.U.

L'esecuzione di un P.U.A. avente contenuti ed efficacia del Piano di Lottizzazione, di cui all'art.28 della L.1150/1942 "Legge Urbanistica" e s.m.i., comporta l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti oneri (art.20 della L.U.):

- cessione gratuita al Comune, nei termini stabiliti, delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Art. 9 - PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO

Sono ammessi progetti di coordinamento urbanistico come lo studio di fattibilità che:

- garantiscono l'unità formale e funzionale ed il coordinamento degli interventi,
- non sono sostitutivi del P.U.A. se questo risulta necessario o prescritto dal P.I.,
- possono essere attuati per stralci funzionali;
- possono coinvolgere più zone omogenee.

L'ambito "dell'area di intervento unitario" è definito nelle tavole del P.I. o con provvedimento di Giunta che stabilisce anche gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti e gli elaborati tecnici di progetto. Il progetto di coordinamento urbanistico, che può interessare terreni classificati come agricoli, non riclassifica le aree, ma individua gli eventuali stralci funzionali e gli ambiti dei successivi P.U.A.

Art. 10 – AMBITI OGGETTO DI ACCORDI E ATTI UNILATERALI

L'articolo 6 della L.R.11/2004 permette al comune la stipula di Accordi con soggetti privati, che prevedano proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico per la realizzazione di previsioni della pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della

pianificazione sovraordinate. Gli Accordi tra soggetti pubblici e privati che accedono al PI, previa approvazione in Giunta Comunale, sono condizionati alla conferma delle relative previsioni con l'approvazione del PI.

Gli ambiti degli Accordi a seguito degli atti sottoscritti sono puntualmente individuati dallo strumento urbanistico e l'attuazione, i parametri dimensionali, le destinazioni d'uso e la durata sono regolati secondo quanto contenuto nell'atto unilaterale sottoscritto dai privati proponenti e sinteticamente riportate nel Repertorio Normativo con l'obiettivo di definire le qualità e quantità a cui si dovranno conformare i progetti alla scala edilizia degli interventi previsti. Quanto contenuto nei singoli Accordi prevale rispetto alla disciplina generale di zona corrispondente.

Le aree oggetto di Accordo troveranno apposita dicitura e classificazione di zona nella cartografia del P.I. una volta concretizzato l'accordo stesso.

In sede di richiesta di Titolo Edilizio il progetto potrà apportare variazioni in più o in meno di un 10% dei limiti dimensionali, superficie di intervento e capacità edificatoria, indicati nell'Atto senza costituire variante al P.I. sempre nel rispetto delle eventuali prescrizioni e pareri espressi dagli enti interessati (Genio Civile, Consorzio di Bonifica, Soprintendenza ecc) e dovrà risultare ammissibile dalle analisi di compatibilità ambientale, ove richiesto.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno sempre relazionarsi omogeneamente alle caratteristiche insediative tipiche dei luoghi, dei contesti e dei fabbricati esistenti.

Art. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria disciplinate dalla normativa nazionale e regionale sono:

a) Opere di urbanizzazione primaria:

- strade e marciapiedi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione;
- spazi di verde attrezzato;
- ogni altra opera pubblica in rapporto funzionale con l'insediamento edilizio.

b) Opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie (nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate);
- aree verdi di quartiere, per il gioco la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani e le aree boscate pubbliche;
- spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, compresi gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopeditoni urbani ed extraurbani, nonché gli elementi di riqualificazione urbana etc..

La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari (punti 1 e 2 della tabella) può essere ridefinita dall'Amministrazione in relazione al tipo di intervento, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca ed alle esigenze espresse dalla collettività. Il conseguimento degli standard è assicurato con la cessione di aree o vincoli di destinazione d'uso pubblico e può essere in parte assicurato anche mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata. La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle presenti norme. Il valore delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

Dotazioni di aree per servizi nei Piani Urbanistici Attuativi:

- a) nel caso in cui all'interno del P.U.A. le aree a standard non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 32 comma 2 ed articolo 37 della L.R. 11/2004;
- b) monetizzazione è riferita al valore delle aree e delle opere che devono essere realizzate. Gli oneri monetizzati saranno impegnati ed impiegati per l'acquisizione di aree a standard pubbliche che il comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente;
- c) i P.U.A., relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria salvo quanto previsto ai punti a) e b);
- d) nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione secondaria, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente ai sensi del c. 5 dell'art. 32 della L.R. 11/2004. Il rilascio del permesso di costruire, per interventi di nuova edificazione, è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione.

In caso di utilizzazione dell'Indice Territoriale, ogni area a standard, individuata all'interno dell'ambito di intervento soggetto a Piano Urbanistico Attuativo, concorre alla determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.

In caso di utilizzazione dell'Indice Fondiario, nelle zone dove è previsto un Piano Urbanistico Attuativo, le aree destinate a standard non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.

Il P.I. assume gli standard urbanistici, di cui al presente articolo, come valore minimo e non ne prevede alcuna ripartizione percentuale o numerica tra le diverse specificità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per puntare alla realizzazione di standard legati alle reali necessità territoriali, alle esigenze della collettività ed alla dimensione reale degli insediamenti urbani, che siano anche migliorativi della qualità degli spazi urbani, della loro fruibilità e della qualità di vita che ne consegue. Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc di volume residenziale lordo, e tutti gli interventi devono soddisfare gli standard urbanistici di legge in relazione alla destinazione d'uso come riportato nelle tabelle seguenti.

Insediamenti a carattere commerciale

La dotazione di aree a standard per gli insediamenti di carattere commerciale sono regolati dalla L.R. 50/2012 e s.m.i. e dal relativo Regolamento n. 1 del 21.06.2013.

STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
Art. 31 comma 3a LR n.11/2004	mq/abitante
1) Standard urbanistici primari 10 mq/abitante	10 mq/abitante
1) Standard urbanistici secondari 20 mq/abitante	20 mq/abitante
Art. 31 comma 2e LR n.11/2004	
PUA di aree di nuova formazione con destinazione residenziale	3 mq/abitante di aree a parco, gioco e sport aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2)
Art. 32 comma 4 LR n.11/2004	
PUA con destinazione residenziale > 3 ha oppure PUA con destinazione residenziale > 50.000 mc	10 mq/abitante di standard aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2) fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR n.11/2004
STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI	
Art. 31 comma 3b LR n.11/2004	
Industria ed artigianato	10mq /100mq superficie lorda di pavimento
Art. 31 comma 3c LR n.11/2004	
Commercio e direzionale	100mq /100mq superficie lorda di pavimento
Art. 31 comma 3d LR n.11/2004	
Turismo	15mq /100mc
Nel caso di insediamenti all'aperto	100mq /100mq
Art. 32 comma 4 LR n.11/2004	
PUA con destinazione direzionale > 3 ha oppure PUA con destinazione direzionale > 50.000 mc	10 mq/abitante di standard aggiuntivi fatto salvo quanto previsto all'art. 32 comma 2 LR n.11/2004
Art. 31 comma 10 LR n.11/2004	
Per nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere	Almeno un posto auto per ogni camera
Per ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture almeno un posto auto per ogni camera esistenti che comportino aumento del numero di posti letto.	

Art. 12 – CONVENZIONE

La convenzione deve prevedere:

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

Art. 13 – IDONEITA' EDIFICATORIA DEI TERRENI E COMPATIBILITA' IDRAULICA

L'idoneità dei terreni è soggetta al rispetto delle prescrizioni di cui all'art 7.2 del P.A.T.I., in relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente idoneità edificatoria operata dalla Tavola n. 3 "Carta delle Fragilità" del P.A.T.I..

Gli interventi di trasformazione ammessi dal P.I. devono essere conformi alle prescrizioni elaborate nello studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T.I. in riferimento alla nota del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta prot. n. 1815 del 18.03.2009 e sotto riportate:

- per tutte le aree soggette a trasformazione, dovranno essere preventivamente sottoposte all'approvazione del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta gli elaborati tecnici esecutivi col dimensionamento e i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica; al riguardo il volume specifico calcolato per la mitigazione dei carichi idraulici prodotti dalle nuove urbanizzazioni di tipo residenziale è pari a 470 mc/ettaro mentre per il produttivo è pari a 639 mc/ettaro;
- relativamente alle aree soggette a trasformazione urbanistica e ricadenti nell'ambito delle aree segnalate critiche dal punto di vista idraulico, dovrà essere prodotta una accurata analisi idraulica finalizzata alla valutazione delle potenzialità ricettive dell'eventuale corso d'acqua interessato;
- qualora si prevedano bacini di laminazione con percolazione in falde del volume invasato, il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondata su uno specifico studio geologico, anche in relazione alle massime escursioni del livello freatico;
- tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggianti su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti diametro 200 mm alloggiate sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie;
- nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste, infatti, svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si ritroveranno quindi già invase nella fase di massima portata della piena;
- stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera in fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere collocate essenze arbustive e/o arboree ad una distanza inferiore a m.6,00, salvo specifiche autorizzazioni;

Art. 14 - PERMESSI RILASCIATI ANTERIORMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL P.I.

L'entrata in vigore del P.I. e delle relative varianti comporta la decadenza delle concessioni a lottizzare in contrasto con lo strumento. Comporta altresì la decadenza dei Permessi a Costruire in contrasto con lo strumento urbanistico, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

Art. 15 - POTERI IN DEROGA

Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato ai sensi e con i limiti dell'art.14 del DPR 380/2001 e s.m.i., previo parere favorevole del competente ufficio tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

TITOLO II – VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, FASCE DI RISPETTO

Art. 16 - GENERALITÀ

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

Il P.I. (attraverso successiva fase di trattazione del territorio aperto) integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal P.A.T., ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme e comunque sempre nel rispetto dei limiti dimensionali del P.A.T..

Art. 17 – VINCOLO MONUMENTALE D. Lgs. 42/2004 art.10

Ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono individuati i manufatti o le aree vincolate in quanto testimonianze storico-culturali da salvaguardare e valorizzare.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III (protezione e conservazione) Sezione I del D. Lgs. 42/2004.

Gli immobili vincolati e pertanto sottoposti alle disposizioni di tutela monumentale sono la Chiesa Parrocchiale di San Giovanni Battista (p.zza del Corso 17) e la Chiesa di San Zeno (via Ruggi 1), entrambe in loc. Castello.

Inoltre, sono considerati "beni culturali" (e pertanto vincolati anche se privi di formale provvedimento di vincolo) fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse storico-artistico rivestito dai medesimi, anche gli immobili di proprietà di Enti pubblici (territoriali e non), nonché delle persone giuridiche private senza fine di lucro, qualora siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settant'anni. E' ammesso il restauro conservativo.

Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali e Architettonici competente per territorio.

Art. 18 - VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE R.D. 3267/1923 e della L.R. 52/1978

Si riferisce ad aree vincolate ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 52/1978.

Il perimetro è stato ripreso da tavole catastali in scala 1:10.000 presenti negli uffici comunali a cui si farà riferimento in caso di controlli. Nell'ambito della stessa zona urbanistica, le aree sottoposte ai vincoli di cui al precedente articolo, sono computabili ai fini dell'edificabilità nei lotti adiacenti non sottoposti a vincolo, secondo gli indici stessi.

Art. 19 - VINCOLO SISMICO "ZONA 2"- OPCM. n.3519/2006 E S.M.I.

L'intero territorio comunale è classificato come zona 2 ai sensi della O.P.C.M.3519/2006 e s.m.i.. Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.C.R. 67/2003 e D.G.R. 71/2008. Oltre a quanto previsto dal DM 17/01/2018 (N.T.C.) dovranno essere attuate le seguenti prescrizioni:

- Fare una misura puntuale della frequenza di vibrazione caratteristica del terreno al fine di evitare l'effetto della doppia risonanza tra il terreno e l'edificio in progetto.
- Nelle fasce di contatto tra litologie con caratteristiche elastiche molto diverse tra loro si dovrà verificare, attraverso prove in sito, se i contatti tra queste formazioni possono causare cedimenti differenziali. Si dovrà, inoltre, evitare di porre le fondazioni dei fabbricati "a cavallo" di litologie con caratteristiche marcatamente diverse.

Art. 20 - VINCOLO PAESAGGISTICO D.Lgs. n.42/2004, art. 136 e 142 lett. c)

Il P.I. individua i seguenti vincoli paesaggistici:

- aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 art. 136, D.C.R. 06 novembre 1981 n. 316 e D.M. 5 luglio 1971

- fiumi torrenti e corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna considerati di pregio ambientale, ai sensi del D.L.gs. n. 42/2004, art.142 lett. c).

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

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

- il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costruttivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- la scelta delle tipologie edilizie compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti;
- ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico-edilizio e con le possibili nuove destinazioni funzionali;
- mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico-edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.);
- mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
- uso di materiali e di colori tradizionali;
- tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche.

Al fine di garantire l'attuale assetto paesaggistico, in tali ambiti sono da evitare opere e movimenti di terra che inducano modificazioni in modo significativo, di realizzare ogni opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti. I progetti di trasformazione territoriale con occupazione di nuovo suolo devono prevedere quanto segue:

- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- il potenziamento di connessioni ecologiche terrestri.

Art. 21 – AMBITO PARCO NATURALE REGIONALE DELLA LESSINIA (L.R.n.12/1990)

Trattasi della zona coincidente con l'ambito della vecchia cava di basalto alle pendici del rilievo di Castello. In tale ambito si applicano i disposti della legge istitutiva L.R. n. 12 del 30 gennaio 1990 e s.m.i. del Parco, delle Norme Tecniche del piano ambientale e dei piani attuativi.

Art. 22 – VINCOLO ARCHEOLOGICO D. Lgs. 42/2004 art.142 lettera m)

Ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, sono individuate le aree oggetto di testimonianze e ritrovamenti archeologici esistenti, per la loro salvaguardia e valorizzazione.

Per tutte le aree di cui sopra vanno osservati gli obblighi derivanti dal Vincolo Archeologico di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

Prescrizioni

Ogni intervento che comporti operazioni di scavo, oltre la profondità di 50 cm, è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela degli stessi, anche in considerazione dell'eventuale necessità di individuare aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione nell'ambito di attività didattico-culturali.

Su tutto il territorio comunale è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive, ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs.163/2006 artt. 95/96, per eventuali lavori implicanti scavi e nella disciplina delle opere pubbliche.

Art. 23 – VINCOLO DESTINAZIONE FORESTALE art.15 L.R.52/1978

La riduzione di superficie boscata è regolamentata dalla normativa statale e regionale, comprese le misure di compensazione, qualora dovute secondo quanto previsto L.R. n. 52/1978 e successive modifiche. Nella superficie relativa ai boschi è compresa anche quella relativa alle neoformazioni. Queste ultime, qualora rispondano ai parametri dimensionali previsti dalla L.R. n. 52/1978, sono considerate bosco e come tali soggiacciono alla normativa in vigore (L.R. n. 52/1978 e s.m.i, Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale, R.D. n. 3267/1926) per quanto attiene la loro gestione ed utilizzazione. La Regione del Veneto aggiorna la Carta Forestale, anche sulla base di segnalazioni da parte dei comuni, includendo anche le aree ad evoluzione naturale classificabili come boschi.

Art. 24 – AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE art.19 PTRC

Rispetto al P.A.T.I. approvato il Primo P.I. ha aggiornato il tema degli Ambiti Naturalistici di Livello Regionale (ex. art. 19 P.T.R.C.) uniformandosi alla "Variante Parziale al P.R.G. per la valorizzazione ambientale e la tutela delle risorse storico culturali", approvata con D.G.R. n. 1178 del 24/04/2007.

Art. 25 - AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA IN RIFERIMENTO AL P.G.R.A.

Il P.I. riporta le aree a pericolosità idraulica così come sono state classificate dal P.G.R.A., approvato con Delibera CIP n° 3 del 21/12/21, pubblicata in G.U. n°29 del 4/2/22 e per le quali si applicano le Norme Tecniche dell'Allegato "V".

Le misure di salvaguardia, in vigore dalla pubblicazione in G.U., sono vincolanti e restano in vigore sino all'approvazione del Piano di Bacino.

Il P.G.R.A. individua aree allagabili per scenari di gravità crescente: frequenti "H" (tempo di ritorno $Tr=30$ anni); poco frequenti "M" (tempo di ritorno $Tr=100$ anni) e rari, di estrema

intensità "L" (tempo di ritorno $Tr=300$ anni), progettando adeguate misure di mitigazione. Le prescrizioni del Piano e delle Norme Tecniche (all. "V") sono in linea e superano quelle del previgente PAI, con gli strumenti urbanistici ed edilizi che si devono immediatamente conformare in quanto piano sovraordinato, ivi compreso il recepimento nei CDU.

Il PGRA classifica il territorio in cinque categorie:

- Aree **fluviali** (artt. 10 e 11);
- Aree a pericolosità elevata **P3** (suddivise in **P3A** e **P3B**, art. 12);
- Aree a pericolosità media **P2** (art. 13);
- Aree a pericolosità moderata **P1** (art. 14);
- Aree "di attenzione" **A** (zone non ancora associate a una classe di pericolosità, art. 9).

Art. 26 – CAVE/ FASCE DI RISPETTO – L.R. 44/82 e S.M.I.

Per le aree individuate nel P.I. come cave si rinvia alla normativa vigente L.R. 44/82 e s.m.i.

Alle cave si applicano le distanze di sicurezza previste dalla vigente normativa in materia (artt. 104, 105, 106 D.PR. 09.04.1959 n. 128). I manufatti ed impianti connessi alle attività estrattive sono soggetti alle norme minerarie.

Cave in atto:

- Cava di basalto, denominata "Cattignano".
- Ditta Basalti Verona s.r.l. (sede Montecchia di Crosara, loc. Lauri).
- La cava è autorizzata con D.G.R. n°1672 del 19 Aprile 1994.

In data 03.10.2006 è stato presentato un progetto di ampliamento con un nuovo progetto di coltivazione. Per tale progetto, con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 22.12.2006, è stato espresso parere favorevole e la ricomposizione del sito di cava dovrà essere attuata secondo le seguenti fasi:

- ricomposizione delle porzioni sequenziali fino a quota 296 mt. s.l.m. entro il 31.12.2014;
- ricomposizione delle porzioni sequenziali fino a quota 185 mt. s.l.m. entro il 31.12.2019;
- ultimazione dei lavori di coltivazione (estrazione e sistemazione) entro il 31.12.2021.

Art. 27 - POZZI DI PRELIEVO IDROPOTABILE / FASCE DI RISPETTO – D.Lgs 152/2006

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

Art. 28 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI / FASCE DI RISPETTO

Il P.I. individua gli allevamenti intensivi esistenti. In riferimento all'art. 12.3 delle N.T. del P.A.T. approvato si richiama quanto previsto dalla D.G.R.V. n.3178/2004 (atti di indirizzi ai sensi dell'art.50 della LR 11/2004) lettera d) edificabilità zona agricole, modificata con D.P.R. n. 168 del 31 maggio 2007 con D.G.R. n.3650 del 25 novembre 2008 e s.m.i..

In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone agricole;
- dai confini di proprietà;
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti. L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del P.I., può essere modificata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere dell'ASL competente, senza che ciò costituisca variante al P.A.T.

Prescrizioni e vincoli

1) In attesa dell'approvazione di successiva fase di P.I., per gli allevamenti intensivi si applicano le norme della Variante Parziale al P.R.G. per la disciplina delle zone E del 21.02.2021, qualora non in contrasto con le disposizioni della L.R. 11/04 e le norme igienico sanitarie vigenti.

2) Per quanto attiene agli allevamenti zootecnici intensivi e la gestione dei relativi reflui, valgono le disposizioni attuative relative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006 e s.m.i.

Ad una successiva fase di PI è demandata:

1. L'individuazione degli allevamenti esistenti che determinano situazioni di incompatibilità con gli insediamenti residenziali esistenti, in particolare laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali; per tali allevamenti il P.I.:

- disciplina i criteri e le modalità del trasferimento o blocco dell'attività, indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- in caso di trasferimento/blocco limita gli interventi possibili alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria e a quelli che comportano una riduzione della classe e del punteggio dell'allevamento.

2. La disciplina e le modalità di rilascio del credito edilizio nelle aree di dismissione, che dovranno avvenire comunque sulla base della formazione di P.U.A., proposti dagli aventi titolo, da sottoporre ad esame, tenuto conto della vetustà dell'allevamento, dell'entità e del tipo di conduzione, dell'impatto paesaggistico ed igienico-sanitario, e delle direttive impartite di cui al presente articolo.

3. L'individuazione:

- Degli ambiti degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento;
- Degli ambiti in cui è consentito il permanere degli allevamenti a fronte di opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria;
- Degli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio;
- Delle opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria da prescriversi obbligatoriamente nel caso di interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 3 del D.Lgs n° 380/01;
- Dei criteri per l'assegnazione – anche differenziata – dei crediti edilizi agli edifici oggetto di demolizione in seguito alla dismissione degli allevamenti zootecnici intensivi, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito stesso.

4. Il credito edilizio potrà essere utilizzato nell'area di dismissione o in altra zona, posta anche in A.T.O. Diverso.

Art. 29 - ELETTRODOTTI / FASCE DI RISPETTO – D.M. 29/05/2008 e s.m.i.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.

Art. 30 - CIMITERI / FASCE DI RISPETTO – T.U. LEGGI SANITARIE R.D. 1265/1934

Le aree classificate come zone di interesse comune sono destinate ai cimiteri attuali e futuri o ad ampliamenti di cimiteri esistenti.

Nelle aree e negli edifici, classificati come Zone F di interesse comune, sono ammessi:

- forni crematori e/o inceneritori con relative pertinenze;
- depositi di attrezzature e mezzi per scavo ed altre lavorazioni cimiteriali;
- uffici per la custodia, cappelle per preghiere;
- manufatti per la tumulazione;
- quant'altro consentito dalla legge.

Tutte le attività e le funzioni svolte devono essere collegate al funzionamento del cimitero.

Le aree classificate di rispetto urbanistico e di vincolo igienico sono destinate alla tutela dell'impianto cimiteriale ed all'eventuale ampliamento.

L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto cimiteriale sono regolate dal T.U.LL.SS. approvato con Regio Decreto 1265/1934 modificato con L. n. 983/1957 e dalla L. n. 216/1958, dai D.P.R. n.257/1961 e dal D.P.R. n. 803/1975 e dalla L.R. n.78/1980, dal D.P.R. n. 285/1990, dalla L. n.166/2002, dalla L.R.4/2015 e L.R.30/2016.

Per gli edifici, qualora esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso (L.n.166/2002 art. 28). Le aree classificate come standard urbanistici all'interno del perimetro della fascia di rispetto, possono essere utilizzate per usi pubblici collettivi, viabilità parcheggi, piazzole ecologiche, aree sportive con la possibilità di realizzare edifici di servizio (spogliatoi, cabine di custodia).

L'eventuale ampliamento del cimitero comporta l'aggiornamento della zonizzazione del complesso stesso e lo spostamento del limite della fascia di rispetto con apposito provvedimento urbanistico. Fatte salve le procedure in essere, nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del Regio decreto n.1265/1934e s.m., l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

Art. 31 - ZONE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA – art. 41 lett. g) L.R. 11/2004

Fatte salve le prescrizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D. Lgs. 42/2004, il P.I. dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale, indicati nelle tavole di progetto con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

- conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.

In generale ai sensi dell'art. 96 lett. H del R.D. 523/04 la distanza degli edifici dai corsi d'acqua è fissata a 10 mt.

Con riferimento al P.A.T.I. approvato, nelle zone di tutela della rete idrografica all'esterno della struttura delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa:

- nell'insieme di A.T.O. a dominanza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico sono consentite nuove edificazioni nel rispetto di una distanza di almeno ml. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale;

- nell'insieme di A.T.O. a dominanza dei caratteri del sistema insediativo sono consentite nuove edificazioni nel rispetto di una distanza di ml. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale, fatto salvo che il P.I. nel quadro della trattazione del territorio aperto, con il supporto di ulteriori approfondimenti e valutazioni, può consentire una riduzione di tale distanza a ml. 20; ad accezione di quanto previsto dalla LR 11/2004, artt. 43 – 44 e s.m.i., in merito alle edificazioni in zona agricola, fatte salve le disposizioni di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904. 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 precedente articolo.

Non sono ammesse, per una profondità di almeno mt. 20 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale, attività che comportano, o possano comportare, il versamento o la dispersione anche occasionale sul suolo di effluenti o liquami.

Art. 32 – RISPETTO IDRAULICO – R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904. Eventuali interventi a titolo precario dovranno essere autorizzate dall'ente competente fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombra da impedimenti una fascia di almeno ml. 4,00. In fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere collocate essenze arbustive e/o arboree ad una distanza inferiore a m. 6,00 salvo specifiche autorizzazioni per poter garantire l'operatività degli enti preposti agli interventi di manutenzione con mezzi d'opera.

Art. 33 – VIABILITA'/FASCE DI RISPETTO – D. Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992

Ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" sono definite, esternamente al confine stradale calcolate dal limite catastale di proprietà, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione. Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano alle opere preesistenti. La realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse. Per le categorie di strade e per i casi specifici in cui non siano stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni di cui al Regolamento Edilizio Comunale.

Fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.I. sussiste una fascia di rispetto sulla quale gravano specifici vincoli di distanza dal confine stradale, da rispettare:

- a) nella realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti fronteggianti le strade;
- b) nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza;
- c) nell'impianto di alberi, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.;
- d) nella realizzazione di siepi vive tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul terreno, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore ad 1 m.. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a m. 1 in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm. 30 dal suolo;
- e) nella realizzazione di siepi vive o piantagioni di altezza superiore a m. 1 sul terreno, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore a ml. 3.
- f) nell'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, per i quali valgono i vincoli di cui alle lettere d) ed e);

g) nell'aprire canali, fossi o per qualsiasi escavazione laterale, la cui distanza dal confine stradale può essere inferiore alla profondità dei medesimi, ed in ogni caso non inferiore a m. 3.

Sono ammessi fatti salvi i nulla osta degli Enti competenti:

- le costruzioni relative alla distribuzione di carburanti;
- la costruzione di reti tecnologiche con ogni impianto ad esse relativo.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle medesime.

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi edilizi purché non comportino l'avanzamento sul fronte stradale:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione in loco, come definiti dall'art. 3 del DPR n. 380/2001;

b) ampliamento della destinazione residenziale in essere fino a complessivi 800 mc. previo recupero dell'esistente annesso rustico, quando ciò rientri nelle possibilità previste dalla L.R. n. 11/2004;

c) dotazione di servizi igienici, copertura di scale esterne e ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente, fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente assentita;

Nel caso di esproprio di edifici di abitazione e la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di egual volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici, anche inferiore alla superficie minima di legge.

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

TITOLO III - SISTEMA GEOLOGICO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Art. 34 – FRAGILITA' INVARIANTI, RETE ECOLOGICA E AZIONI DI TUTELA

La trattazione di tali sistemi dovrà essere affrontata con un P.I. specifico, ma nel frattempo devono essere integralmente rispettate le norme di tutela e salvaguardia previste dal P.A.T.I. ed in modo specifico le prescrizioni introdotte dal P.A.I. approvato DPCM del 27.04.2006 e s.m.i.

Si segnalano le tematiche che il P.I. specifico dovranno essere oggetto di apposita analisi e relativa disciplina per una loro idonea risoluzione:

- dalla tavola delle Invarianti del P.A.T.I.:
 - invarianti di natura geomorfologica/geologica (geositi, sorgenti, cave abbandonate e/o dismesse)
 - invarianti di natura paesaggistico/ambientale (ambiti di pregio delle aree boschive, grande albero)
 - invarianti di natura agricolo produttiva (ambiti occupati da colture a ciliegio e vigneto);
 - invarianti di natura storico/monumentale/architettonica (ambiti dei centri storici e nuclei minori, fortificazioni storiche-castelli, elementi dell'archeologia industriale).
- dalla tavola delle "tutele di progetto" del P.A.T.I.:
 - corridoi ecologici secondari
 - aree di connessione naturalistica
 - aree di elevato pregio ambientale
 - centri storici
 - edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale
 - coni visuali
 - elementi dell'archeologia industriale

Rete Ecologica

La rete ecologica è l'insieme delle aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, già individuate e normate dal P.A.T.I., messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

Il PTCP, in applicazione dell'articolo 22, comma 1, lettera i) della L.R. 11/2004, salvaguarda le risorse ambientali del territorio tutelando, integrando ed ampliando il patrimonio ambientale e naturalistico presente in ciascuna area e connettendo tra loro le zone ecologico-funzionali per favorire la biocenosi e la salvaguardia delle biodiversità.

La rete ecologica del territorio comunale, identificata dal PTCP, è costituita da:

- corridoi ecologici (art. 47 lettera c) delle NT del PTCP)
- aree di connessione naturalistica (art. 47 lettera d) delle NT del PTCP)
- aree di rinaturalizzazione (art 47 lettera e) delle NT del PTCP)

Fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli articoli 5 e 6 del DPR 357/1997 e s.m.i., nelle more di un P.I. di competenza che analizzi la rete ecologica con studi e analisi appropriate, la classificazione della rete ecologica operata dal PTCP prevale su quella del PATI e gli interventi di trasformazione dei suoli previsti dal PRC dovranno attuare quanto prescritto dagli articoli 48, 49, 50 e 51 delle Norme Tecniche del PTCP.

Le trasformazioni dovranno prevedere, in generale, il riequilibrio delle condizioni ecologiche e naturalistiche, senza ridurre la consistenza dimensionale o la qualità naturalistica dei singoli ambiti costituenti la Rete Ecologica attuando forme di mitigazione, compensazioni areali o di pari valore ecologico e perseguire il miglioramento ambientale al fine di incrementare e rafforzare prioritariamente gli elementi di paesaggio aventi primaria importanza per le specie di interesse comunitario ai sensi dell'art.10 della Direttiva 92/43.

Art. 35 – AREE GIA' DESTINATE A BOSCO INTERESSATE DA INCENDI

Trattasi delle aree "già destinate a bosco e pascolo interessate da incendi" identificate con opportuno provvedimento comunale ai sensi dell'art. 10 della L. 353/2000 e nelle quali vengono applicati i dettami della stessa.

Il Piano degli Interventi provvede a completare ed aggiornare l'individuazione cartografica delle aree soggette al provvedimento di cui alla L. 353/2000 e a prevederne la rinaturalizzazione. Alle aree interessate da incendi boschivi si applicano le limitazioni all'edificabilità previste dall'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353, unitamente alle disposizioni regionali di attuazione.

Art. 36 – AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO D.Lgs. n.42/2004

Aree delimitate e tutelate, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 per la salvaguardia delle testimonianze archeologiche. Ogni intervento che comporti operazioni di scavo è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari,svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con obiettivi di tutela degli stessi, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione e/o fruizione nell'ambito di attività turistico/culturali e didattiche.

Art. 37 – AMBITO DI SALVAGUARDIA RURALE

Trattasi di ambito rurale con particolare connotazione morfologica-ambientale che, ai fini dell'integrità del territorio, della salvaguardia ambientale e della fruibilità dei siti, viene sottoposto a particolare disciplina, tesa a consentire la fruibilità e godibilità degli spazi in esso contenuti. Per tali ambiti si applicano le seguenti norme:

- 1) Ferma restando la proprietà privata dei terreni e dei fondi agricoli, devono essere garantite la pubblica fruibilità e godibilità dell'insieme paesistico-naturalistico degli interi ambiti. A tal fine dovranno essere garantite, a cura dei privati, l'apertura e la percorribilità dei tracciati rurali che dovranno essere opportunamente segnalati dall'Amministrazione.
- 2) Le uniche forme di visitazione e/o attraversamento ammesse, fatta esclusione per i residenti e per i transiti connessi alle attività agricole del territorio, sono quelle pedonali, ciclabili ed equestri.
- 3) Per la valorizzazione del territorio interessato dovranno essere previste quinte alberate di schermatura e/o scenografiche e individuati idonei punti di sosta, ristoro e osservazione direttamente connessi alla pubblica fruibilità dell'area e localizzati lungo i percorsi rurali.
- 4) Per quanto riguarda la realizzazione di nuove costruzioni a uso residenziale la progettazione delle nuove strutture dovrà essere informata all'assoluto rispetto dei siti, prevedere l'utilizzazione di materiali e tecniche costruttive conformi alle tradizioni locali e congrui alle peculiarità ambientali, nonché prevedere dettagliate e idonee soluzioni per la ricomposizione ambientale (quali schermature alberate, ecc.). E' inoltre ammessa la realizzazione di serre, purché costituite da strutture precarie e prive di strutture murarie fuori terra.
- 5) Per gli edifici e le strutture esistenti, non classificati come Fabbricati non Funzionali alle esigenze del fondo, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di adeguamento igienico-sanitario e di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 31 della legge 5 Agosto 1978 n°457, purché nel rispetto delle tipologie formali e costruttive tipiche della locale edilizia rurale.
- 6) Non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici.
- 7) Sono vietati gli interventi di scavo e di miglioria fondiaria, ad esclusione di quelli resi necessari da esigenze di pubblica utilità o connessi alla sistemazione idraulica del territorio o solo

se strettamente pertinenti all'attività agricola e a condizione che non comportano alcun asporto di materiale per qualsiasi motivo e/o causa.

Gli interventi di miglioria fondiaria e i movimenti di terreno, anche se limitati ad ambiti interni a singole aziende agricole, se esulano dalla semplice aratura o comunque interessano uno strato di terreno di profondità superiore ai 50 cm. dalla superficie, sono soggetti a concessione.

I muretti di sostegno sono ammessi solo sino a un'altezza massima di cm. 80 e a condizione che siano realizzati in pietra locale di cava e/o di fiume.

Tali muretti dovranno essere posizionati in modo da rispettare l'attuale morfologia del territorio valorizzandone le potenzialità produttive.

- 8) Sono prescritte la conservazione e la tutela di tutti gli elementi di rilievo ambientale, quali:
- filari alberati, macchie arboree, siepi e vegetazione spontanea lungo gli alvei dei corsi d'acqua, lungo il tracciato dei percorsi o a marcare le linee di confine tra i poderi;
 - percorsi di immersione nel territorio rurale, dei quali non devono essere modificati il tracciato, né la pavimentazione originaria;
 - alveatura e tracciato dei corsi d'acqua.

9) E' fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi e le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, se non per particolari e motivate esigenze di pubblica utilità e/o fito-sanitarie. Successivamente all'abbattimento di piante ad alto fusto, sia isolate sia in filari, l'imprenditore deve procedere alla piantumazione, nell'ambito della stessa azienda, di altrettanti alberi, preferibilmente in filari disposti lungo i confini, i percorsi o i fossi o in piccole macchie boschive. Sono ammessi lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante. E' ammesso modificare il tipo di coltura praticata.

10) E' prescritta la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamenti diffusi.

11) Sono consentite la sistemazione e la razionalizzazione della viabilità esistente, nonché l'apertura di nuovi percorsi, purché a servizio dell'attività agricola.

Tali nuovi percorsi dovranno essere realizzati nel rispetto della partitura fondiaria attuale, con sezione di larghezza non superiore a ml. 2,50 e con fondo sterrato.

Non è ammessa in nessun caso la pavimentazione, con qualsiasi materiale, dei percorsi campestri attuali e di quelli da realizzare ex novo.

E' consentita la realizzazione del percorso pedonale-ciclabile indicato nelle tavole di P.R.G., secondo quanto previsto dalla presente normativa di attuazione.

12) In tutto l'ambito è fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli inerenti il percorso attrezzato, i punti di osservazione, i punti di sosta e ristoro, nonché quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche o private di assistenza stradale.

Tali insegne, che dovranno avere modeste dimensioni, dovranno essere posizionate esclusivamente lungo i tracciati dei percorsi e dovranno essere realizzate in legno, con scritte e figure in colori tenui.

In questi ambiti è ammessa l'attività agrituristica, a condizione che siano utilizzate strutture edilizie già esistenti, adattate anche con interventi di ristrutturazione e senza alcun aumento di volume.

Art. 38 – Z.T.O. E – EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

Fino all'approvazione del P.I. di adeguamento alle direttive di cui all'articolo 12 delle Norme Tecniche Generali del P.A.T.I. per il territorio agricolo valgono gli articoli 43, 44 e 45 della L.R. n. 11/2004. Il P.I. conferma le sottozone territoriali omogenee di tipo "E" a prevalente destinazione agricola e forestale così come definite dal P.R.G. già integrate da una normativa con speciali norme di tutela paesaggistica ed ambientale in relazione alle analisi agronomiche redatte e degli studi di valenza paesaggistica.

In generale sono ammessi:

- interventi edilizi in funzione dell'attività agricola;

- interventi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, così come definite dalla Giunta Regionale per le aree agricole con apposito provvedimento;
- piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali in collegamento con la attività agricola principale e modesti manufatti realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, per il ricovero di piccoli animali da bassa corte e delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo in conformità con quanto disciplinato dall'articolo 44 comma 5 ter della LR 11/2004. La superficie massima delle strutture e manufatti non deve superare i mq 8,0 e l'altezza di m 2,5;
- Vivai e serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e fori coltivati in maniera intensiva, che dovranno attenersi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della D.G.R.V. n. 172/2010, DGR n. 3178/2004 come modificata dalla D.G.R.V. 329/2010.

La zona territoriale omogenea "E – RURALE" è stata suddivisa nelle seguenti sottozone in relazione alle differenti caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale:

Sottozona "E1"

Trattasi della zona caratterizzata dalla presenza di colture agricole specializzate e particolari connotazioni ambientali.

Sottozona "E2"

E' il territorio agricolo comunale caratterizzato, dalle colture che contribuiscono alla tipica composizione del paesaggio agricolo e meritevoli di particolare tutela.

Sottozona "E3"

Trattasi di aree agricole con elevato frazionamento fondiario che, in dipendenza delle loro caratteristiche geo-agronomiche e produttive, risultano utilizzabili sia a fini produttivi primari che a fini residenziali.

ZONA E RURALE		1	2	3
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	-		
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	-		
Superficie minima del lotto	mq	-		
Superficie massima del lotto	mq	-		
Rapporto di copertura massimo	Mq/mq	-		
Numero massimo di piani abitabili	n°	2		
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,5		
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	20,00		10
Distanza minima dai confini	ml	5,00		
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00		
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00		
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	Mq/mq			
Idem a passaggi pavimentati: massimo	Mq/mq			
Cavedi	-	esclusi		
Cortili chiusi	-	esclusi		

Sottozona "E5" - RURALE DI TUTELA

Trattasi di zona rurale di particolare pregio ambientale, costituente l'ambito di visuale tra due agglomerati rurali, rivestenti caratteristiche particolare dal punto di vista architettonico culturale. Tali zone concorrono alla determinazione della volumetria ammessa nelle sottozone agricole della stessa azienda rurale circostante.

Art. 39 – FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA CON UTILIZZAZIONI MULTIPLE NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO

Gli artt. 43 e 44 della L.R. n.11/2044 demandano al P.I. la disciplina per il recupero e la destinazione d'uso dei fabbricati esistenti in zona agricola ricomprendendo sia quelli realizzati per la conduzione di una azienda agricola e ora non funzionali, che l'edificazione sparsa con vari utilizzi slegata dalla attività agricola.

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

- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);
- esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti);
- il fabbricato non è stato realizzato per la conduzione di attività agricole.

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

In ogni caso non verranno considerate le richieste che fanno riferimento a fabbricati realizzati a qualsiasi titolo da meno di dieci anni dall'adozione dello strumento urbanistico nel quale venivano individuati.

Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione.

Anche per gli edifici adibiti ad allevamenti non intensivi, non più in attività, nel caso di demolizione totale vige la normativa di zona. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e/o quelle comunque compatibili con la residenza. Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale e i relativi parametri edilizi di intervento vengono fissati dalla scheda di progetto, con i limiti individuati dalla scheda stessa.

Il recupero di edifici esistenti non più funzionali preclude ai richiedenti la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per cinque anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato esistente recuperato. Successivamente a tale periodo, gli interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'Azienda conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola secondo quanto previsto dall'art.44 della L.R. n.11/2004 e sue successive integrazioni. Le domande, che perverranno successivamente alla data di approvazione del presente P.I., saranno raccolte dall'Ufficio Tecnico Comunale e saranno oggetto di specifica procedura di verifica ed approvazione secondo quanto previsto dalla L.R. n.11/2004.

Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area. Per gli edifici individuati dallo strumento urbanistico, è sempre ammesso nel rispetto dei Criteri per l'applicazione della Perequazione urbanistica approvati dal comune, quanto previsto dal punto 5 dell'art 44 della L.R.11/2004. I parametri edilizi; volume, superficie coperta, altezze, le destinazioni d'uso e i limiti per eventuali ampliamenti vengono fissati da una puntuale Scheda. Considerato che la funzionalità di un fabbricato è un elemento dinamico il comune a seguito della raccolta di specifiche richieste procederà di volta in volta alla formazione di puntuali P.I..

Serre e vivai

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44 comma 6 della LR n.11/2004 e successive modifiche ed integrazioni. Si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio del permesso di costruire.

Attività agrituristica

È consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della L.R. 9/1997 e s.m.i..

Art. 40 – ZONA DI VERDE PRIVATO DI TUTELA

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

4) Per i fabbricati eventualmente esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c e d dell'art.3 del DPR 380 /2001 e s.m.i. e l'ampliamento nei limiti del comma successivo.

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

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

Art. 41 – AMBITI PRIVATI DELL'EDIFICABILITA' ART. 7 LR 4/2015

1) Trattasi di ambiti privati della potenzialità edificatoria di cui interessa la conservazione di inedificabilità anche per non compromettere future programmazioni urbanistiche.

2) Le superfici di tali ambiti, di norma, non possono partecipare ad operazioni di trasformazione urbanistica, né direttamente, né indirettamente (localizzazione di standard urbanistici, attribuzione di diritti edificatori di qualsiasi natura ed entità).

3) Le superfici di tali ambiti, in zona agricola, concorrono a determinare le possibilità previste dalla legge per le attività agricole, ma vi è preclusa ogni edificazione.

TITOLO IV SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO

Art. 42 - ASSETTO DEL TERRITORIO

Il territorio di San Giovanni Ilarione è stato suddiviso dal P.A.T.I. nei seguenti Ambiti Territoriali Omogenei definiti sulla base degli specifici caratteri ambientali, insediativi e funzionali.

A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico

- ATO 1.C Pedecollinare ovest;
- ATO 2.C Pedecollinare centro;
- ATO 3.C Pedecollinare est;
- ATO 4.C Pedecollinare sud;

A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo Insediativo misto a dominante residenziale

- ATO 5.C Consolidato San Giovanni;
- ATO 6.C Ambito Castello (interesse culturale)

Insediativo a dominante Produttiva

- ATO 7.C Produttivo Capoluogo

Art. 43 - COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO

Le componenti del sistema insediativo consolidato sono:

- la struttura storica, comprendente la zona "A" - Centro Storico e Nuclei Minori;
- la struttura abitativa anche in trasformazione, definita dalle zone residenziali "B", "C1" e "C2";
- la struttura produttiva, commerciale, delle zone "D1", "D2";
- le aree di trasformazione urbanistica soggette a P.U.A.;
- le aree destinate a servizi di interesse generale "F".

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

Art. 44 - DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI

1) Le zone A, Centro Storico e Nuclei Minori, B, C1 e C2 sono destinate prevalentemente alla residenza. In esse sono comunque 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 previsti 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 ed altri luoghi di svago
- le attività turistico ricettive ai sensi della L.R. 11/2013 nel rispetto dei gradi di protezione.

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 dei capi ed alle modalità di allevamento, rumori od odori molesti;
- quelle attività che a giudizio 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.

3) L'inserimento di attività produttive nelle zone residenziali, esistenti o di progetto, qualora consentita dal presente articolo, deve rispettare le condizioni stabilite dall'art. 41 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. vigente.

Art. 45 - Z.T.O. "A" CENTRO STORICO E NUCLEI MINORI

Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione e nel loro assetto funzionale e localizzativo, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e culturali.

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

Il Piano Particolareggiato ha classificato gli immobili e le aree, in ottemperanza alle Leggi Regionali 61/85 e 80/80, secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopracitati. La destinazione d'uso dovrà essere compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso e dovrà comunque essere compresa tra quelle previste dal P.P.. Per gli edifici ricompresi in Centro Storico e privi di schede sono ammessi tutti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 della L. 380/2001.

E' sempre ammessa, nell'ambito del Centro Storico e dei Nuclei Minori, la ricostruzione di manufatti o parti di esso crollate a seguito di eventi naturali, per eccesso di degrado o per inderogabili motivi statici. La richiesta di ricostruzione deve essere documentata con ricerche storiche, rilievi ed eventuali fotografie e deve avvenire, per quanto possibile, con tecniche costruttive simili all'esistente o comunque analoghe. La ricostruzione, in ogni caso, si configura come realizzazione di nuovo volume. Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole del progetto di Piano Particolareggiato.

Art. 46 - ZONA "B" - COMPLETAMENTO EDILIZIO

Trattasi di parti di territorio totalmente occupate o parzialmente edificate anche con edilizia non recente in cui siano presenti le principali opere di urbanizzazione ed il tessuto edificato presenta uno schema insediativo regolare. La tipologia edilizia e densità sono varie e la destinazione prevalente è quella residenziale o a servizio della residenza.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni previste dall'articolo 43 per le zone residenziali.

Modalità di intervento

Gli interventi si attuano con intervento diretto, fatto salvo diverse indicazioni riportate sugli elaborati di P.I.. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica il cui ambito corrispondente, di dimensioni adeguate ad una corretta progettazione urbanistica, sarà oggetto di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Parametri di intervento

Sono sempre ammessi, compatibilmente con i parametri indicati nel Repertorio Normativo:

- nuove costruzioni su aree residue, su quelle liberate tramite demolizione e su quelle ottenibili per frazionamento di aree parzialmente edificate;
- tutti gli interventi di recupero così come definiti dalle lettere a, b, c, d dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- gli interventi di demolizione dei fabbricati esistenti ed il recupero del volume sia sull'area di sedime preesistente, sia all'esterno di essa, nel rispetto delle distanze degli edifici, dalle strade del D.M. 1444/1968;
- ampliamento dell'edilizia esistente..

Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.I. superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volumi non residenziali, purché non abusive. E' inoltre concesso la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti contermini, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte.

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti. La volumetria di edificio esistente in Zona B, regolarmente costruito, vincola la corrispondente superficie di pertinenza come superficie fondiaria del lotto su cui insiste l'edificio medesimo, secondo l'indice corrispondente alla Zona B di appartenenza.

Frazionamento di lotti ove non prescritto il P.A. al fine di scorporare anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, tale da soddisfare i parametri della zona di appartenenza. Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.

Tipologia edilizia

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

Superficie minima a servizi: Secondo l'articolo 11 delle presenti N.T.O.;

Distanza minima dal confine stradale : D.Lgs285/92, DPR 495/92 e D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini: H/2 con minimo m 5,00;

Distanza minima tra fabbricati: minimo m 10 - D.M. 1444/68, art.2 delle presenti N.T.O.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni contenute nel Repertorio Normativo.

ZONA B COMPLETAMENTO EDILIZIO		1	2
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	-	
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	2,00	1,50
Superficie minima del lotto	mq	-	
Superficie massima del lotto	mq	-	
Rapporto di copertura massimo	Mq/mq	30%	25%
Numero massimo di piani abitabili	n°	3	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	11,00	8,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00	
Distanza minima dai confini	ml	5,00	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00	
Distacco min. tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	
Destinazione minima delle superfici scoperte a colture o giardini	Mq/mq	70%	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	Mq/mq	30%	
Cavedi	-	esclusi	
Cortili chiusi	-	esclusi	

Indicazioni particolari

Per la zona B2 n.025 sita in località Salgaroli si prescrive che le nuove edificazioni non abbiano accesso diretto alla strada comunale di collegamento con le frazioni, pertanto lungo il fronte prospiciente tale strada non dovranno essere aperti nuovi accessi.

Le aree interessate da Accordi Pubblici Privati o Atti unilaterali attuano quanto previsto negli atti sottoscritti, una volta assolti gli obblighi economici concordati non decadono le previsioni urbanistiche in esso contenute.

L'attuazione della Zona B1/23 è regolata dalla Scheda Norma n.3.

Art. 47 - ZONA "C1" - RESIDENZIALE INTEGRATIVA

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, generalmente di recente edificazione, già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Fanno parte della zona anche lotti edificati o non ancora edificati derivanti da P.U.A. conclusi.

Destinazione d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni previste per le zone residenziali.

Modalità di Intervento

Intervento diretto nel rispetto del Repertorio Normativo e secondo i parametri contenuti nella convenzione sottoscritta per i lotti ineditati all'interno dei P.U.A..

Parametri di intervento

Sono sempre ammessi, compatibilmente con i parametri indicati nel Repertorio Normativo:

- nuove costruzioni su aree residue, su quelle liberate tramite demolizione e su quelle ottenibili per frazionamento di aree parzialmente edificate;
- tutti gli interventi di recupero così come definiti dall'articolo 3 del D.P.R. 380/2001;

- gli interventi di demolizione dei fabbricati esistenti ed il recupero del volume sia sull'area di sedime preesistente, sia all'esterno di essa, nel rispetto delle distanze degli edifici, dalle strade del D.M. 1444/1968;
- ampliamento dell'edilizia esistente..

Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.I. superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volumi non residenziali, purché regolarmente autorizzati. E' inoltre concesso con la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti contermini, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte. La volumetria di edificio esistente, regolarmente costruito, vincola una superficie fondiaria del lotto su cui insiste l'edificio medesimo, secondo l'indice corrispondente alla ZTO C di appartenenza. Frazionamento di lotti ove non prescritto il P.A. al fine di scorporare anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, tale da soddisfare i parametri della zona di appartenenza. Qualora esistono fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.

Tipologia edilizia

Edifici isolati, in linea e a schiera.

Superficie minima a servizi: Secondo l'articolo 11 delle presenti N.T.O.;

Distanza minima dal confine stradale : D.Lgs285/92, DPR 495/92 e D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini: H/2 con minimo m 5,00;

Distanza minima tra fabbricati: minimo m 10 - D.M. 1444/68, art.2 delle presenti N.T.O.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni contenute nel Repertorio Normativo.

Indicazioni particolari

Le zone interessate da Accordi Pubblici Privati o Atti unilaterali attuano quanto previsto negli atti sottoscritti e se le trasformazioni sono soggette ad intervento diretto, una volta assolti gli obblighi economici concordati non decadono le previsioni urbanistiche in esso contenute.

Prescrizioni Particolari per la ZONA "C1s" - RESIDENZIALE INTEGRATIVA SPARSA

Trattasi di lotti puntualmente individuati collocati in ambiti anche parzialmente già urbanizzati, ma dotati delle principali opere di urbanizzazione.

Destinazione d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni previste per le zone residenziali.

Parametri di intervento e Modalità di Intervento

Intervento diretto nel rispetto del Repertorio Normativo e secondo i parametri contenuti negli atti unilaterali sottoscritti.

Tipologia edilizia

Edifici isolati, in linea e a schiera.

Superficie minima a servizi: Secondo l'articolo 11 delle presenti N.T.O.;

Distanza minima dal confine stradale : D.Lgs285/92, DPR 495/92 e D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini: H/2 con minimo m 5,00;

Distanza minima tra fabbricati: minimo m 10 - D.M. 1444/68, art.2 delle presenti N.T.O.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni contenute nel Repertorio Normativo.

Indicazioni particolari

Le aree interessate da Accordi Pubblici Privati o Atti Unilaterali attuano quanto previsto negli atti sottoscritti e se le trasformazioni sono soggette ad intervento diretto, una volta assolti gli obblighi economici concordati non decadono le previsioni urbanistiche in esso contenute.

Art. 48 - ZONA "C1c"

- 1) Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.
- 2) La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e/o a schiera.
- 3) Sono consentite tutte le destinazioni previste per le zone residenziali.
- 4) L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal sindaco.
- 5) La distanza dalle strade viene fissata in m.5,00, con facoltà del Sindaco, sentita la commissione edilizia, di prescrivere allineamenti e distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti esistenti e la fisionomia ambientale già determinata.
- 6) Le distanze tra fabbricati previste dalla successiva tabella degli indici stereometrici possono essere ridotte in attuazione di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche ai sensi ed agli effetti dell'ultimo comma dell'articolo 9 del D.I. 02.04.1968 n.1444.

Art. 49 - ZONA "C1" - PIANI DI LOTTIZZAZIONE VIGENTI

- 1) Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un Piano di lottizzazione approvato e convenzionato in attuazione del precedente strumento generale. Vanno rispettati gli indici stereometrici di cui alle convenzioni urbanistiche stipulate in attuazione del precedente P.R.G..
- 2) L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
- 3) qualora alla scadenza del P.d.L. non siano ancora state realizzate le opere previste dallo stesso piano, ogni intervento è subordinato al rispetto della normativa della zona C2 di Espansione Residenziale.

ZONA C		C1 PUA vig.	C1c
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	-	
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	PUA	1,0
Superficie minima del lotto	mq	-	
Superficie massima del lotto	mq	-	
Rapporto di copertura massimo	Mq/mq	PUA	20%
Numero massimo di piani abitabili	n°	PUA	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	PUA	8,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00	
Distanza minima dai confini	ml	5,00	
Distacco min. tra fabbricati diversi	ml	10,00	
Dist. min. tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	Mq/mq		80%

Idem a passaggi pavimentati: massimo	Mq/mq		20%
Cavedi e Cortili chiusi	-	esclusi	

Prescrizioni

Per la zona C1c/026 si prescrive che in sede di progettazione degli interventi, va preventivamente verificata la stabilità del versante e l'integrità degli edifici esistenti.

Art. 50 - ZONA "C2" - ESPANSIONE RESIDENZIALE

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.

Modalità di intervento

Piano Urbanistico Attuativo, tenendo conto degli ambiti di intervento definiti dal P.I., nella redazione deve porsi particolare cura del rispetto del tessuto viario ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e tenga conto della forma urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

Tipologia edilizia

Edifici isolati, in linea e a schiera.

Superficie minima a servizi: Secondo l'articolo 11 delle presenti N.T.O.;

Distanza minima dal confine stradale : D.Lgs285/92, DPR 495/92 e D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini: H/2 con minimo m 5,00;

Distanza minima tra fabbricati: minimo m 10 - D.M. 1444/68, art.2 delle presenti N.T.O.
Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni contenute nel Repertorio Normativo.

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

Indicazioni particolari

L'attuazione della zona residenziale C2a/18 è regolata dalla Scheda Norma n.1.

Art. 51 - ZONA "D" PRODUTTIVA

Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, (industriali, artigianali e commerciali) o da destinare a nuovi insediamenti. Sono compresi lotti derivanti da P.U.A. conclusi, od ancora in essere nonché aree da trasformarsi con piani convenzionati.

Art. 52 - ZONA "D1" – PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, artigianali e commerciali.

Destinazioni d'uso

In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, magazzini, attività artigianali e commerciali con esclusione dei generi contingentati dell'abbigliamento e simili, ammettendo tutti quei generi che a giudizio del Sindaco risultano incompatibili con la residenza o che risulti opportuno localizzare in zone diverse da quelle residenziali, centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

Parametri di Intervento

In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino a un volume massimo di 500 mc per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta e a condizione che la superficie fondiaria di pertinenza dell'attività stessa non risulti inferiore a mq 2.000; tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso.

- L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Sindaco.
- Gli uffici non potranno avere una superficie superiore al 20% della superficie massima coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente o dopo la struttura produttiva. Solo in presenza di motivate e documentate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra con vincolo di convenzione tra la superficie in eccedenza a cui si riferisce, fermo restando il rapporto di copertura massimo ammesso pari al 50% del lotto.
- 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.
- L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml 8,50 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata.
- Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml 8,50 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.

- Il rilascio di concessioni o autorizzazioni e intervenire sulle strutture esistenti nella zona sita a destra del torrente Alpone è subordinato alla realizzazione di idonee schermature arboree lungo il corso della strada principale, al fine di creare una valida barriera visuale tra l'arteria viaria e gli insediamenti produttivi.

Superficie minima a servizi: Secondo l'articolo 11 delle presenti N.T.O.;

Distanza minima dal confine stradale : D.Lgs285/92, DPR 495/92 e D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini: H/2 con minimo m 5,00;

Distanza minima tra fabbricati: minimo m 10 - D.M. 1444/68, art.2 delle presenti N.T.O.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni contenute nel Repertorio Normativo.

Indicazioni particolari

Le aree interessate da Accordi Pubblici Privati o Atti Unilaterali attuano quanto previsto negli atti sottoscritti. Una volta assolti gli obblighi economici concordati non decadono le previsioni urbanistiche in esso contenute. Per le attività produttive oggetto della specifica Variante settoriale redatta ai sensi e agli effetti della L.R. 11/87, vengono riconfermati gli interventi previsti senza variare la destinazione di zona.

Art. 53 - ZONA "D2" - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE

Destinazioni d'uso

Trattasi di zone destinate all'insediamento di: attività industriali, artigianali, depositi, centri servizi e commerciali con esclusione dei generi contingentati dell'abbigliamento e simili, ammettendo tutti quei generi che a giudizio del Sindaco risultino compatibili con la destinazione di zona, magazzini e laboratori, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona, a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

Modalità di intervento

- L'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento attuativo redatto ai sensi della presente normativa e secondo quanto previsto nelle tavole dal P.I..
- Ogni ambito perimetrato dovrà essere oggetto di un unico strumento attuativo e dovrà contenere al suo interno la realizzazione delle nuove strade, unicamente a puntuali soluzioni progettuali di riqualificazione ambientale nell'ottica della salvaguardia dell'intero ambito interessato come delle aree adiacenti.
- Dovranno pertanto essere previste idonee schermature arboree atte a creare valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive e/o artigianali e i flussi di traffico che interessano la Strada Provinciale.
- Dovranno inoltre essere previsti gli standard di cui alle presenti norme, unitamente a idonee soluzioni progettuali di arredo, delle connessioni con la viabilità principale e con le aree da destinare a standard urbanistici.
- Gli interventi si attuano a mezzo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata redatto ai sensi della presente normativa.

Parametri di Intervento

- In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino a un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie coperta e a condizione che la superficie fondiaria di pertinenza dell'attività non risulti inferiore a mq. 2.000, tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso.

- 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.
- Gli uffici non potranno avere una superficie superiore al 20% della superficie massima coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente o dopo la struttura produttiva.
- Solo in presenza di motivate e documentate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra con vincolo di convenzione tra la superficie in eccedenza e l'azienda a cui si riferisce, fermo restando il rapporto di copertura massimo ammesso pari al 50% del lotto.
- L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 8,50 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata.
- Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 8,50 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.

Superficie minima a servizi: Secondo l'articolo 11 delle presenti N.T.O.;

Distanza minima dal confine stradale : D.Lgs285/92, DPR 495/92 e D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini: H/2 con minimo m 5,00;

Distanza minima tra fabbricati: minimo m 10 - D.M. 1444/68, art.2 delle presenti N.T.O.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni contenute nel Repertorio Normativo.

ZONA D PRODUTTIVA		D1	D2
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	-	
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq		
Superficie minima del lotto	mq	-	
Superficie massima del lotto	mq	6.000	-
Rapporto di copertura massimo	Mq/mq	60%	50%
Numero massimo di piani abitabili	n°	2	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	8,5	8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	10,00	
Distanza minima dai confini	ml	5,00	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	Mq/mq	20%	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	Mq/mq	80%	
Cavedi	-	ammessi	
Cortili chiusi	-	esclusi	

Indicazioni particolari

L'attuazione della Zona D2/4 è regolata dalla Scheda Norma n.2. Il successivo strumento urbanistico attuativo dovrà essere assogettato alla procedura di cui all'art.12 del D.lgs. n.152/2006, al fine di valutare i potenziali impatti generati dalla trasformazione sulle diverse matrici ambientali.

Art. 54 - ATTIVITA' PRODUTTIVE CONFERMATE SITE FUORI ZONA (L.R. 11/87)

Aree interessate da attività di carattere produttivo e/o commerciale definite e normate ai sensi della L.R. n. 11/87 con apposita Variante approvata con D.G.R.V. n. 1426 del 13/05/2002.

Sono consentite le opere previste nella Tavola "Indicazioni progettuali d'intervento" con le modalità indicate nelle successive Norme, elaborato che viene a far parte integrante del P.I.

Negli insediamenti produttivi, di cui alle schede di progetto, l'ampliamento massimo deve essere realizzato secondo i profili e le masse volumetriche previste; negli elaborati grafici sono state individuate, caso per caso, le dimensioni planimetriche ed altimetriche di possibile intervento, specificando con schemi le simulazioni volumetriche di prospetto relative agli ampliamenti.

In ogni caso l'ampliamento deve rispettare le Norme e le Leggi a tutela della salubrità dell'aria, dell'acqua, della prevenzione incendi e sicurezza sul lavoro.

Le Concessioni potranno essere rilasciate previa stipula di una Convenzione che dovrà contenere l'impegno del Concessionario a realizzare le infrastrutture tecnologiche mancanti e le opere di urbanizzazione (parcheggi, verde) indicate nella Tavola "Indicazioni progettuali d'intervento", precisando che l'entità di tali aree non può essere minore del 15% della superficie territoriale del lotto.

Il progetto per l'ampliamento dovrà chiaramente prevedere la dotazione a standard nella misura minima del 15%, di cui 10% a parcheggio e 5% a verde.

Il parcheggio dovrà essere posizionato preferibilmente nell'area evidenziata sulle schede salvo produrre un dettagliata relazione in cui si dimostri l'utilità di altra ubicazione, sempre e comunque nell'ambito del lotto e nella quantità minima di percentuale stabilita.

Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale deve essere prevista una superficie a parcheggio, oltre a quanto indicato nella Tavola "Indicazioni progettuali d'intervento", pari a 0.8 mq./mq. della superficie di pavimento relativa alla vendita, comprendendo quella esistente e di ampliamento.

La Convenzione dovrà stabilire i tempi, le modalità, la dotazione di standard, gli oneri da corrispondere e le garanzie da prestare al Comune per l'esatto adempimento della previsioni dello Strumento Urbanistico.

L'adeguamento ambientale delle strutture come indicato, intervento per intervento, deve concretizzarsi mediante:

- Sistemazione completa del lotto di proprietà con l'eliminazione di baracche o superfetazioni e realizzazione di idonee recinzioni
- Utilizzo per le murature esterne di intonacature e tinteggiature con colori a tonalità simile agli edifici storici dell'intorno
- Uso di coperture con manto in tegole a canale tipo coppo per i nuovi volumi e/o conformi alle coperture preesistenti
- Opportuni mascheramenti di strutture portanti prefabbricate di copertura
- Serramenti in ferro, legno o simili e comunque con colori naturali
- La pavimentazione delle aree scoperte dovrà essere realizzata con materiali e colori consoni alla tradizione locale privilegiando, per i parcheggi grigliati o simili.
- Le alberature e le essenze floreali dovranno essere quelle tipiche della zona privilegiando le piante autoctone

Gli ampliamenti sono tenuti al rispetto di quanto previsto in Normativa e devono salvaguardare i diritti di terzi, ammettendo comunque le possibilità di edificazione a contatto, previo consenso del confinante.

Si precisa, inoltre, che le aree di massimo ingombro individuate nelle schede determinano i limiti dimensionali massimi entro i quali potranno essere realizzati gli ampliamenti secondo le specifiche esigenze.

Art. 55 - ZONE "F" – SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE

Destinazione d'uso e funzioni ammesse

- 1) In tali zone sono ammessi tutti i servizi primari e secondari, di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi e impianti tecnologici.
- 2) I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle varie attrezzature, hanno valore indicativo. La destinazione specifica delle singole aree può essere modificata con Delibera di Consiglio Comunale ferme restando le quantità minime stabilite per ogni servizio.

Modalità di intervento

- 1) La realizzazione delle opere ammesse si attuano per intervento diretto su progetti approvati dagli organi competenti, e 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.
- 2) Secondo le specifiche destinazioni delle singole zone F e nel rispetto delle relative normative, la realizzazione delle strutture e l'utilizzazione delle medesime potranno essere affidate a privati con apposita convenzione che preveda modalità di intervento, di gestione e tempi di durata, da approvarsi dal Consiglio Comunale.

Parametri di intervento

- 1) Le presenti norme non definiscono i parametri edilizi, come volume, superficie coperta o altezza, ma demandano la loro definizione alla fase progettuale che deve rispettare quanto previsto per legge per le singole attrezzature.
- 2) E' sempre ammessa l'abitazione del personale di custodia fino ad un massimo di 500 mc.

Fa) Istruzione

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di attrezzature scolastiche e dei volumi di servizio come, parcheggi, mense, palestre ecc.
- 2) 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 L. 5/8/1975 n. 412.

Fb) 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.

Fc) 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, mercato e spazi a servizio e completamento funzionale delle strutture edificate 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 e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

Fd) 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. In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.
- 3) L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale.

4) 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.

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

TITOLO V – SISTEMA DELLA MOBILITA'

Art. 56 - PERCORSI ATTREZZATI

Il percorso individuato nelle tavole di P.I. ha carattere naturalistico-ambientale e la sua realizzazione, in forma di pista ciclabile e di percorso pedonale, rientra nel generale obiettivo della riqualificazione e valorizzazione dell'ambito di territorio comunale interessato dal corso del torrente Alpone e del parco rurale fluviale.

Nel tratto in cui tale percorso attrezzato corre parallelamente ai tracciati stradali di nuovo impianto, previsti sulla destra dell'Alpone, la pista ciclabile ed il percorso pedonale dovranno essere posizionati a ridosso dell'argine e mantenuti nettamente separati dalle strade destinate al traffico veicolare attraverso la realizzazione, nello spazio intermedio tra i due tracciati, di una fascia nella quale dovranno essere messi a dimora arbusti e/o alberature atti a formare una idonea schermatura visuale ed acustica.

Nelle zone a Servizi attestate lungo il percorso attrezzato, debbono essere realizzate apposite attrezzature funzionali alla fruibilità del percorso, quali parcheggi, spazi attrezzati per la sosta, chioschi per il ristoro, ecc.

L'eventuale pista ciclabile dovrà essere realizzata secondo quanto previsto dalla L.R. 30/12/91, n. 39, e dal D.G.R. 27/12/1991, n. 8018. (vedi anche schema riportato nelle specifiche di valenza ambientale)

Ai lati lungo i percorsi vanno piantumate siepi e alberature di essenze autoctone e le eventuali recinzioni devono essere del tipo a rete e siepe prive di zoccolatura.

Art. 57 - PERCORSI RURALI

Trattasi di percorsi di "immersione rurale" che il P.I. individua e dei quali si deve salvaguardare l'integrità e garantire la fruibilità.

Ferma restando la proprietà privata dei percorsi, dove attualmente sussiste, deve essere garantita l'apertura a forme di visitazione pedonale, ciclabile ed equestre.

E' fatto divieto di operare modifiche al tracciato e di procedere alla pavimentazione dei percorsi.

Sono ammessi esclusivamente limitati interventi di allargamento, purché funzionali al miglioramento delle condizioni di percorribilità, nonché lievi modifiche ai tracciati alla sola condizione che la modifica proposta sia migliorativa della situazione di fatto, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e parere positivo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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.

Ai lati vanno piantumate siepi di essenze autoctone e le eventuali recinzioni devono essere del tipo a rete e siepe prive di zoccolatura.

TITOLO VI – MONITORAGGIO

Art. 58 – VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il P.I. attua gli obiettivi di governo del territorio con i quali si coordina il bilancio comunale. Il Responsabile del Procedimento, appositamente incaricato dal Sindaco, cura il coordinamento interno al Comune e quello con Enti ed Aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio. Quando richiesto dall'Amministrazione, il Responsabile del Procedimento, eventualmente coadiuvato da tecnici appositamente incaricati, produce un rapporto sullo stato della pianificazione e sugli esiti del monitoraggio dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PATI, da allegare al bilancio di previsione, nel quale:

- illustra l'attuazione del PATI, del P.I. e le sinergie con il bilancio comunale;
- aggiorna il Quadro Conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute e descrive lo stato dell'ambiente;
- verifica l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture, contribuisce alla programmazione degli interventi in relazione al programma economico triennale comunale;
- controlla lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici o privati, nelle aree urbane di nuovo impianto, residenziali o produttive, o comunque definite;
- programma e seleziona gli interventi nel tempo e precisa le risorse economiche per la realizzazione delle opere; fornisce al Sindaco gli elementi per invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto a proporre progetti per evitare la decadenza delle previsioni;
- aggiorna il dimensionamento previsto nel PAT, in relazione alle previsioni del P.I. e alla loro realizzazione avvenuta;
- verifica l'integrazione con i piani ed i programmi di settore e con l'azione degli Enti ed Aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;
- aggiorna il Registro dei Crediti Edilizi (Art. 13 delle presenti norme);
- verifica l'utilizzo della SAU massima trasformabile prevista dal PAT, in conformità alle previsioni del PI;
- verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:
 - al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
 - alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
 - all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo di Vestenanova agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
 - alla realizzazione del sistema di parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
 - all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.

Art. 59 – PIANO DI MONITORAGGIO

In riferimento all'art. 21 del PATI ed in coerenza con quanto previsto all'art. 51 delle presenti norme, in fase di attuazione del PI, attraverso la redazione del Piano di Monitoraggio, dovrà essere garantito il controllo sugli impatti significativi nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive. Il piano di monitoraggio è stato

calibrato secondo i principi standard degli indicatori e la scelta di questi ultimi è stata finalizzata a monitorare le criticità rilevate ed in particolare quelle connesse a:

- aumento della diffusione di inquinanti in aria e acqua inevitabilmente generati dall'aumento della popolazione residente e dalla presenza di allevamenti;
- consumi di energia elettrica e metano;
- indice di antropizzazione legato alla tutela della biodiversità e all'obiettivo del minor consumo di suolo possibile;
- conteggio della SAU disponibile/residua;
- aggiornamento dell'uso del Suolo;
- effetti diretti ed indiretti generati dai fenomeni di antropizzazione.
- nella tabella vengono riepilogati gli indicatori da adottare per l'attuazione del piano di monitoraggio.

L'Amministrazione Comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere almeno con cadenza quinquennale specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano. Il P.I. potrà ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori contenuti nel Rapporto Ambientale elaborato per la VAS per il monitoraggio.

Ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs. 152/2006 ss.mm.ii., così come modificato dal D.L. 31/05/2021 n. 77, l'amministrazione comunale trasmette i risultati del monitoraggio ambientale e le eventuali misure correttive adottate all'autorità competente (Regione Veneto – U.O. VAS), la quale si esprime entro il termine di 30 giorni.

Art. 60 – PARERE VAS n.34/29.02.2024 E ESITI ISTRUTTORIA VIncA n.18/2024

Il P.I. n.4 nel recepire gli esiti della Relazione istruttoria tecnica di VIncA n.18/2024, prescrive che l'attuazione degli interventi è ammessa qualora:

A. Non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n.184/2007 e ss.mm.ii., e dalle misure di conservazione (DD.G.R. n. 2371/2006, 786/2016, 133/2017, 1709/2017);

B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone ed ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;

C. non sia in contrasto con la disciplina di cui alla L.R. 14/2017; e prescrivendo:

1. di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate, ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate (prevedendo il rafforzamento delle condizioni ecotonali con le parti rurali o naturali contermini a quelle in cui si realizzano gli interventi edilizi/urbanistici): *Bufo viridis*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Hierophis viridiflavus*, *Pernis apivorus*, *Lanius collurio*;
2. di perseguire il miglioramento ambientale al fine di incrementare o rafforzare prioritariamente gli elementi di paesaggio aventi primaria importanza per le specie di interesse comunitario (ai sensi dell'art.10 della direttiva 92/43 Cee) tenuto conto della connessione ecologica-funzionale anche con le aree della rete natura 2000.
3. Di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti dei lepidotteri, coleotteri ditteri, emitteri e neurotteri.

Tutti gli ambiti di trasformazione che comportano scavo e movimentazione di terreno devono rispettare la normativa sulle terre e rocce da scavo (D.P.R. 120/2017). I materiali risultanti dalla

demolizione di fabbricati e fondazioni/sottofondi di strada e piazzali devono essere gestiti come rifiuti ai sensi della D.G.R. 1060/2014, gli eventuali materiali di riporto potranno essere riutilizzati solo se possiedono i requisiti di cui all'art. 4 comma 3 del D.P.R. 120/2017.

Ai sensi del Parere VAS n.34/2024 gli ambiti di Variante aventi oggetto interventi di recupero e riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente, modifiche d'uso compatibili, nonché cambi di destinazione d'uso, sono subordinati alla verifica e al rispetto della compatibilità e coerenza delle previsioni con le concentrazioni soglia di contaminazione di cui all'allegato 5, parte IV, tabella 1, colonna A) del D.Lgs 152/2006.

Art. 61 - COMPENSAZIONE AMBIENTALE DELLE AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Le zone definite di nuova trasformazione del territorio rurale, ossia le aree che determinano un nuovo consumo di Suolo (riclassificazione da zona E a zone B, C, e D), devono soddisfare la prescrizione della Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti, contenuta al punto 1.2 del Parere n.31 del 15.07.2010, che cita: ... il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal P.A.T.I. in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

In attuazione a tale prescrizione si dovranno adottare negli interventi idonee misure di mitigazione/compensazione visiva/acustica e atmosferica secondo la metodologia di compensazione della CO₂.

Tale metodologia prevede di compensare in parte la CO₂ emessa nella fase di gestione dell'insediamento con un'idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari etc.) da realizzarsi con barriere vegetali e/o artificiali possibilmente nelle zone a maggiore esposizione al rumore a seguito della valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria nella localizzazione di nuovi insediamenti.

Nel caso non fosse possibile attuare tale forma di compensazione in loco dovrà essere realizzata in altre aree comunali con preferenza all'interno della medesima ATO e nelle aree facenti parte della "Rete Ecologia", comunque in accordo con l'Amministrazione.

Il "progetto del verde" deve prevedere una analitica descrizione delle essenze arboree interessate, essenze che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato e dovrà essere effettuato il calcolo della CO₂ assimilata. Si potrà adottare uno o più criteri fra i seguenti al fine di determinare la biomassa da impiantare. Sarà compito dell'Ufficio Tecnico Comunale la valutazione della congruità delle scelte proposte:

- l'indice di Riequilibrio Ecologico nella misura di 0,5 albero ogni 10 mq di superficie coperta con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone. Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;
- l'indice di Riequilibrio Ambientale nei giardini privati (quelli pertinenti al lotto edificabile) dovranno essere progettati e realizzati considerando che almeno un 30% dello scoperto risultante dalla eventuale massima edificazione sia destinato alla messa a dimora di alberature tipiche del luogo ed a verde inerbito; alberate con essenze d'alto fusto in ragione di 1 pianta ogni 2 posti auto. Qualora dette aree siano poste in aderenza a confini di proprietà e/o a strade e, comunque, non sia possibile la piantumazione arborea prevista, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;