Comune di
FUMANE

Provincia di
Verona

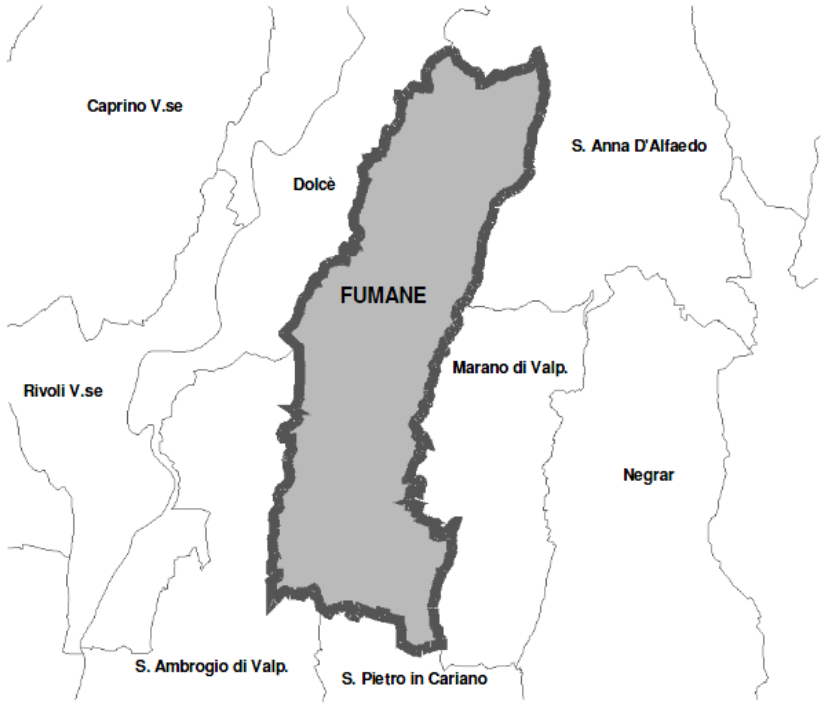
PI
I VARIANTE
SECONDA FASE

Elaborato NTO

Scala

Norme Tecniche Operative

Adeguamento finale alla Variante ai sensi della Legge Regionale n. 4/2015 *"Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali*", pubblicata sul BUR n. 27 del 20.03.2015 – Varianti Verdi – e Variante Parziale ai sensi dell'art. 18, LRV n° 11/2004



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Andrea Marzuoli

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

COLLABORAZIONI SPECIALISTICHE

Quadro Conoscitivo
Dott. Arcangelo Condomitti

Comune di Fumane

Sindaco Daniele Zivelonghi

Progettista incaricato

Arch. Emanuela Volta

Elaborati adeguati alla DCC n. 50 del 07.10.2019

Arch. Emanuela Volta - Via Belvedere 4/d - 37064 Povegliano V.se (VR)
Tel/Fax 045/6350196 - e-mail: volta.emanuela@gmail.com

Ottobre 2019

TITOLO 1. FINALITA' DEL PRC ED EFFICACIA DELLE NORME 8

ART. 1 - FINALITÀ DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE 8

ART. 2. - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI 8

ART. 3 - EFFICACIA DELLE NORME, DURATA ED EFFICACIA DEL PI 9

ART. 4 – DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL PAT 10

TITOLO 2. MODALITA' DI ATTUAZIONE 11

ART. 5 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI 11

ART. 6 - STRUMENTI DI COORDINAMENTO 11

ART. 7 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI 12

Art. 7.1 – Oneri derivanti dalla lottizzazione 15
Art. 7.2 – Convenzione 15
Art. 7.3 – Zone soggette a strumento urbanistico attuativo vigente 15
Art. 7.4– Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali 16
Art. 7.5 – Elaborati richiesti per i PUA 16
Art. 7.6 – Criteri di progettazione per i PUA 18
Art. 7.7 – Modalità di presentazione dei PUA in ambiti particolari 19
Art. 7.8 – Piano di Recupero – contenuti ed elaborati richiesti 19

ART. 8 – PARERE PREVENTIVO 19

ART. 9 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.) 20

ART. 9bis – UTILIZZO DEI TITOLI EDILIZI 20

ART. 10 - COMPARTI URBANISTICI 20

ART. 11 - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO 20

ART. 12 - PEREQUAZIONE 21

ART. 13 - CREDITO EDILIZIO 24

TITOLO 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI MINIME 25

ART. 14 - VERIFICA DELLE DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI, DELLE FUNZIONI E DEI SERVIZI 25

ART. 15 - DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI STANDARD URBANISTICI 26

ART. 16 - DOTAZIONI URBANISTICHE MINIME 27

ART. 17 – DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI 29

ART. 18– TRASLAZIONE DELLE AREE A STANDARDS 32

ART. 19 - COLLOCAZIONE DELLE AREE A STANDARD SECONDARI 32

ART. 20 - PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI 33

ART. 21 – COMPENSAZIONE DEI VOLUMI 34

ART. 22 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ 34

ART. 23 - INDICE D'EDIFICABILITÀ FONDIARIA 35

ART. 24 - INDICE D'EDIFICABILITÀ 35

ART. 25 - PARAMETRI EDILIZI E METODI DI MISURAZIONE 35

TITOLO 4. ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO 36

ART. 26 - ELETTRODOTTI D.P.C.M. 8 LUGLIO 2003 36

ART. 27 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO 37

ART. 27.bis - INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER LA RICARICA DEI VEICOLI 37

ART. 28 - IDROGRAFIA PRINCIPALE / SERVITÙ IDRAULICA R.D. 368/1904, R.D. 523/1904 37

ART. 29 - CORSI D'ACQUA / ZONE DI TUTELA (ART. 41 DELLA L.R. 11/2004) 37

ART. 30 - VIABILITÀ PRINCIPALE/FASCE DI RISPETTO – D. LGS. N. 285/1992 E D.P.R. 495/1992 38

ART. 31 - POZZI E SORGENTI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE / FASCE DI RISPETTO – D. LGS. 152/2006 40

ART. 32 - VINCOLO MONUMENTALE 41

ART. 33 - VINCOLO PAESAGGISTICO 42

ART. 34 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE 45

ART. 35 - VINCOLO ARCHEOLOGICO D.Lgs. art. 142, lett.m 46

ART. 36 - AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO 46

ART. 37 – VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE RDL 3267/1923 47

ART. 38 – VINCOLO DESTINAZIONE FORESTALE L.R. N. 52 DEL 13/09/1978 47

ART. 39 – VINCOLO SISMICO 48

ART. 40 - VINCOLO MONTE PASTELLO 48

ART. 41 – AREE NON IDONEE DA PAT 48

ART. 42 – OPERE INCONGRUE- ELEMENTI DI DEGRADO 49
Art. 42.1 – Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture 49

ART. 43 – CAVE 50

TITOLO 5. VALORI E TUTELE CULTURALI 51

ART. 44 – CONI VISUALI 51

ART. 45 – PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE 51

ART. 46 – VILLE INDIVIDUATE NELLA PUBBLICAZONE DELL'IRVV 54

ART. 47 – CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI 54

ART. 48 – ALBERI MONUMENTALI 55

ART. 49 – ELEMENTI DELL'ARCHITETTURA CON VALORE STORICO-TESTIMONIALE 55

TITOLO 6. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE 57

ART. 50 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE 57

ART. 51 - DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI A, B, C 57
Art. 51.1 – Nuove costruzioni su lotto libero potenzialmente edificabile 58

ART. 52 - ZONA A - CENTRO STORICO 58
Art. 52.1. Zona A all'interno di SIC 59

ART. 53 – GRADI DI PROTEZIONE ZONA A - CENTRO STORICO – NUCLEI RURALI (SCHEDATI DAL PRG AI SENSI EX ART. 10 L.R. 24/85) 59

ART. 54 - CORRISPONDENZA TRA LE CATEGORIE DI INTERVENTO : PAT-PRG-PI 61

ART. 55 – GRADI DI PROTEZIONE E GRADI DI INTERVENTO 64

ART. 56 – MODIFICHE DEI GRADI DI PROTEZIONE: MARGINI DI FLESSIBILITÀ 69
ART. 56.1 – GRADI DI PROTEZIONE E TRASPOSIZIONE DI CATEGORIE PAT/PI 70

ART. 57 - NUOVI EDIFICI NEI CENTRI STORICI E NELLE CORTI RURALI 70

ART. 58 - VINCOLI DI FACCIATA 71

ART. 59 - ZONA A1 – AREE FORTIFICATE DI IMPIANTO STORICO 71

ART. 60 – NORME E PARAMETRI STEREOMETRICI ZTO B - C1 - C2 72
Art. 60.1 - ZONA B 72
Art. 60.2 - ZONA C1 75
Art. 60.3 - ZONA C1 SPECIALE (PARZIALMENTE EDIFICATA) 76
Art. 60.4 - ZONA C2 78
Art. 60.6 - ZONA C2a/s – MOLINA 82
Art. 60.7 – EDIFICI CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE-PRODUTTIVA IN ZTO B-C 84

ART. 61 - PARAMETRI STEREOMETRICI ZTO D 84
Art. 61.1 - ZONE D1a INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO 84
Art. 61.2 - ZONA D1B ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO 85
Art. 61.3 - ZONA D1C - COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO 86
Art. 61.4 - ZONA D1D - DI COMPLETAMENTO 86
Art. 61.5 - ZONA D2A ARTIGIANALE DI ESPANSIONE 88
Art. 61.6 - ZONA D2B ARTIGIANALE – COMMERCIALE DI ESPANSIONE 88
Art. 61.7 - ZONA D2C COMMERCIALE - TURISTICA DI ESPANSIONE 92
Art. 61.8 - ZONA D2C COMMERCIALE - TURISTICA DI ESPANSIONE 94
Art. 61.9- ZONA D4 ZONE INTERESSATE DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI TIPO AGRO-INDUSTRIALI 94
Art. 61.10 - ZONA D5A STRUTTURE ALBERGHIERE RICETTIVE 95
Art. 61.11 - ZONA D5B STRUTTURE RICETTIVE E/O RICREATIVE 96
Art. 61.12 – AREA PEREQUATA 97

ART. 62 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA (FZ) 97

ART. 63 - AMBITI DELL'EDIFICAZIONE DIFFUSA 103
Art. 63.1 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA 106
Art. 63.2 – MODI DI ATTUAZIONE 106

ART. 64 - AREE DI VERDE PRIVATO VINCOLATO 108

TITOLO 7. DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE 111

ART. 65 – DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE 111
Art. 65.1 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE AGRICOLE 112
Art. 65.2 – INTERVENTI EDILIZI AMMESSI NELLE ZONE AGRICOLE 112

ART. 66 – RESIDENZE 113

ART. 67 – ALLEVAMENTI ZOOTECNICI CIVILI 114

ART. 68 – ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTESIVI 115

ART. 69 – SERRE 116
Art. 69.1 – Serre fisse 117
Art. 69.2 –Serre non caratterizzate da struttura muraria 118

ART. 70 - EQUIPAGGIAMENTO PAESAGGISTICO 118

ART. 71 – STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE 118

ART. 72 – ANNESSI RUSTICI 118

ART. 73 – INTERVENTI NON RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA 119

ART. 74 – NUOVE STRADE E NUOVI ACCESSI 120

ART. 75 – COLTURE AGRICOLE DI PREGIO 120

ART. 76 - EDIFICI NON FUNZIONALI AL FONDO 121
Art. 76.1 – NORME ATTUATIVE PER LA SCHEDATURA DEI NON FUNZIONALI 121
Art. 76.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI PER I FABBRICATI NON FUNZIONALI NEI CENTRI STORICI E NELLE CORTI RURALI 122
Art. 76.3 - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI PER I FABBRICATI NON FUNZIONALI NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA E NELLA ZONA AGRICOLA 122
Art. 76.4 - MODALITÀ DI RECUPERO DEI FABBRICATI NON FUNZIONALI AL FONDO 123
Art. 76.5 - SPAZI ESTERNI PERTINENZIALI DEI FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO 124
Art. 76.6 – ACCORDI EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO 124
ART. 76.bis - BOX PER CAVALLI 124

TITOLO 8. ZONE A SERVIZI 125

ART. 77- ZONE A SERVIZI 125
Destinazione d'uso e funzioni ammesse 125
Modalità di intervento 125
Parametri di intervento 125

ART. 78 - ZONA FA – ISTRUZIONE 125

ART. 79 - ZONA FB – ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE 125

ART. 80 - ZONA FC/VA – AREE ATTREZZATE A PARCO GIOCO E SPORT 126

ART. 81 - ZONA FC/VA – AREE SPORTIVE PRIVATE DI PUBBLICO INTERESSE 126

ART. 82 - ZONA FD – PARCHEGGI 127

ART. 82bis – EDIFICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER SERVIZI RELIGIOSI 127

ART. 83 - PASSAGGI PEDONALI E PISTE CICLABILI 128

TITOLO 9 - ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA 130

ART. 84 - AREE NUCLEO (CORE AREA) e CORRIDOI ECOLOGICI 130

ART. 85 - AREA DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE) 131

ART. 86 – RICOGNIZIONE VAJ 132

ART. 87 - TERRAZZAMENTI 133

TITOLO 10 - ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO E AZIONI DI MITIGAZIONE E SOSTENIBILITA' 134

ART. 88 - ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO 134

ART. 89 – MOVIMENTI TERRA 134

ART. 90 - INDICAZIONI TECNICHE PER IL RIPRISTINO DI MURI A SECCO 135

ART. 91 – SPECIFICHE TECNICHE AGRARIE 136

ART. 91BIS – SUPERFICI FORESTALI OGGETTO DI RIDUZIONE 137

TITOLO 11 - CRITERI DI VERIFICA E MODALITA' DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITA' DEL PAT IN RAPPORTO ALLA VAS 138

ART. 92 - CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PIANO IN RAPPORTO ALLA VAS 138

TITOLO 15 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI ACCORDI 140

TITOLO 1. FINALITA' DEL PRC ED EFFICACIA DELLE NORME

ART. 1 - FINALITÀ DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE

1. Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 il Piano Regolatore Comunale, in seguito definito PRC, si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio, in seguito definito PAT, e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito PI.
2. Il PAT mantiene piena efficacia e viene recepito nel presente PI.
3. Per quanto non espressamente indicato nel PI si rimanda al PAT.
4. Il PI coerentemente a quanto previsto all'articolo 12 della L.R.V. 11/04 è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
5. Il PRC si applica a tutto il territorio comunale secondo le direttive e le prescrizioni di cui alle norme del PAT approvato e alle presenti norme e secondo le indicazioni delle tavole di progetto del PAT e del PI.
6. Il campo di applicazione del presente PRC è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo art. 2 delle presenti Norme Tecniche Operative.
7. Il PI costituisce il quadro di riferimento per gli interventi pubblici e privati su ciascuna zona del territorio comunale in rapporto alla rispettiva destinazione d'uso; costituisce quindi il complesso di prescrizioni e vincoli per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi e/o l'esecuzione degli interventi edilizi diretti.

ART. 2. - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

1. Il PI è costituito dai seguenti elaborati:

- T 1.a - Carta della zonizzazione - NORD scala 1:5000
- T 1.b - Carta della zonizzazione - CENTRO scala 1:5000
- T1.c. – Carta della zonizzazione – SUD scala 1:5000
- T 2.a – Zone Significative scala 1:2000
- T 2.b – Zone Significative scala 1:2000
- Relazione programmatica
- Norme Tecniche Operative
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Registro dei crediti edilizi

Il PI, fino a successiva rielaborazione della disciplina specifica, mantiene l'efficacia dei seguenti elaborati del PRG, per le parti compatibili con il PAT:

- Regolamento Edilizio con i contenuti di cui all'art. 33 della L.S. 1150/42 e s.m.i. per le parti compatibili con il PAT e il PI.
- Schede per gli interventi diretti su manufatti, edifici e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale per le parti compatibili con il PAT e il PI.
- Schede di Analisi e Progetto - Attività produttive Fuori Zona, LRV n° 11/87, come aggiornate dalla Variante al PRG n° 1-2013 relativamente alla modifica della Scheda n° 2.
- tavole comprendenti i centri storici ed i nuclei rurali ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85;
- tavole relative alle delle schede progetto con indicazioni puntuali di intervento in aree di trasformazione urbanistica o di espansione.

ALLEGATI ALLE NTO
All01 – REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI
All02 – PARAMETRI E METODI DI MISURAZIONE
All03 - MODELLI DOCUMENTAZIONE
- Modello Edif_Diff Richiesta intesa a ottenere la possibilità di realizzare nuove abitazioni in ambiti ad edificazione diffusa in lotti liberi
- Modello Schedatura edifici Non Funzionali al fondo

All04 - PRONTUARIO QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE

Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore e quindi di maggior dettaglio.
L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie di progetto deve intendersi come previsione di massima, essendo possibile, all'atto esecutivo, apportare sostanziali variazioni.

ART. 3 - EFFICACIA DELLE NORME, DURATA ED EFFICACIA DEL PI

1. Il PI, congiuntamente al PAT, sostituisce ogni altro strumento urbanistico comunale di carattere generale vigente.
2. I tematismi riferiti ai vincoli, fragilità, invarianti presenti sulle tavole del PAT e non compresi nelle tavole di PI sono confermati.
3. Il PI ha efficacia per i cinque anni successivi alla pubblicazione sull'Albo Pretorio del Comune.
4. Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04 e s.m.i. l'intero territorio comunale è suddiviso in zone. Per ogni zona è precisata la disciplina urbanistica particolare; negli interventi edilizi devono comunque essere rispettate le norme di tutela, le prescrizioni, nonché il Regolamento Edilizio vigente per le parti compatibili con le presenti NTO.
5. In caso di non corrispondenza, sui medesimi argomenti, tra le presenti norme e il Regolamento Edilizio prevalgono le presenti norme.
6. In caso di non corrispondenza, sui medesimi argomenti, tra le tavole e le schede dei Beni Ambientali, prevalgono le schede.
7. Ove dovessero emergere discordanze sulle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala con dettaglio maggiore; nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.
8. Ove dovessero emergere discordanze tra le indicazioni risultanti nelle planimetrie e nelle schede per gli interventi diretti su manufatti, edifici e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale (schede B), si considerano prevalenti quelle contenute nelle schede.
9. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del PI e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno sia ai fini dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.
10. Per quanto non espressamente previsto e per tutte le tematiche cui le presenti norme fanno rinvio si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio per le parti compatibili con il PAT e le vigenti leggi statali e regionali.
11. Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione, quelli legittimamente esistenti alla data di adozione del primo Piano degli Interventi.
12. Al momento dell'entrata in vigore del PI i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia, fino al momento della loro naturale decadenza.
13. L'approvazione del PI comporta la decadenza dei permessi di costruire e delle denunce di inizio attività limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati precedentemente all'approvazione e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.
14. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi di costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di

opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

15. Le pratiche presentate presso gli Uffici Tecnici Comunali prima dell'adozione del PI sono soggette alla disciplina dello strumento urbanistico previgente.
16. L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR 11/2004 e s.m.i. e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
17. Gli interventi di tipo "d" art.3 comma 1 del DPR n.380/2001 e s.m.i., consentiti per le aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati di cui all'art.33 comma 3 LRV n° 11/2004, devono intendersi relativi alla destinazione d'uso legittimamente riconosciuta ed in atto.
18. I PI successivi potranno essere redatti in unica soluzione oppure con atti progressivi.
19. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.
20. Secondo quanto previsto all'art. 18 comma 7 LR n.11/2004 e s.m.i., decorsi cinque anni all'entrata in vigore del piano 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 LR n.11/2004 e s.m.i.
21. In caso di decadenza le previsioni possono essere confermate con un nuovo PI, con variante al PI stesso, oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal PAT.
22. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza, che non siano state riconfermate ai sensi di quanto espresso nel comma precedente, si intendono "*aree non pianificate*" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 LRV n.11/2004.

ART. 4 – DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL PAT

1. Dalla data di adozione del P.A.T. si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. 11/2004 fatti salvi i piani urbanistici attuativi <u>adottati</u> prima della data di adozione del P.A.T.
2. L'approvazione del P.A.T. comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.
3. L'approvazione del P.A.T. comporta l'applicazione di quanto previsto dall'art. 40 Dotazione di aree per servizi nelle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati.
4. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del ~~P.A.T.~~ P.I. decadono le previsioni del Piano Regolatore vigente, che per le parti compatibili è diventato P.I., 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, nonchè i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.R. 11/2004. In tale ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/2004.
5. In rif. all'art. 2 delle NT del PAT approvato, ai sensi del comma 5 art.48 della L.R. 11/2004, con l'entrata in vigore del Piano di Assetto del Territorio, il Piano Regolatore generale (P.R.G.) acquisisce il valore e l'efficacia di Piano degli interventi per le parti coerenti con il P.A.T., con particolare riferimento alla disciplina e alla regolamentazione dell'urbanizzazione consolidata esistente e di quella programmata. In conformità a quanto previsto agli art.17 e 18 della legge regionale, l'attuazione delle previsioni del P.A.T. avviene attraverso il P.I. (Piano degli Interventi) in coerenza e continuità con le linee strategiche del P.A.T. e degli strumenti di governo di livello superiore. Per l'approvazione di progetti di opere pubbliche in variante al P.R.G. e al P.A.T. si farà riferimento alla normativa nazionale e regionale specifica e vigente.

TITOLO 2. MODALITA' DI ATTUAZIONE

ART. 5 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI

1. Il PRC si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, coordinati (se del caso) dai Programmi Pluriennali di Attuazione e dai Comparti.
2. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi e interventi edilizi diretti.
3. Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e le prescrizioni del PI, nonché le norme legislative che regolano la loro attuazione.
4. L'attuazione del PI ha luogo mediante strumenti di attuazione pubblici e privati:
   a) piani urbanistici attuativi;
   b) interventi edilizi diretti;
   c) gli accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 LR n.11/2004);
   d) gli accordi di programma (art.7 LR n.11/2004).
   e) Interventi edilizi diretti convenzionati
5. Il PI individua gli accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'art.6 LR n.11/2004.
6. I nuovi accordi tra soggetti pubblici e privati assoggettati a bando pubblico e non inseriti nelle previsioni del PI costituiscono variante al PI stesso con i contenuti dell'art.17 LR n.11/2004 e nelle forme e con le modalità previste all'art. 18 comma 8 della LR n.11/2004.
7. Quando sia necessario completare le opere di urbanizzazione primaria esistenti o le reti tecnologiche (anche esternamente all'ambito di intervento), è ordinariamente richiesta l'approvazione preventiva di un PUA convenzionato: in alternativa il soggetto interessato alla trasformazione può richiedere al Comune l'attuazione dell'intervento direttamente previa sottoscrizione di uno schema di convenzione o l'accettazione di un atto d'obbligo unilaterale nel quale siano elencate le opere da realizzarsi, la ripartizione dei costi e le garanzie prestate (es. polizza fidejussoria) precisando in ogni caso che il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'approvazione del collaudo delle opere programmate.
8. Il PI subordina gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standards di qualità, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.
9. Il permesso di costruire convenzionato è stato istituito dalla Legge n. 164 del 11.11.2014 (entrata in vigore il 12 novembre 2014) che ha introdotto nel DPR 380/2001 l'art. 28 bis.
   Tale permesso di costruire può essere rilasciato senza la preventiva approvazione di un PUA, purchè la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione sia stata concordata con la ditta richiedente sulla base di un testo di convenzione-tipo.
   Nella convenzione vengono specificati gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
   Il rilascio permesso di costruire convenzionato è subordinato ogni volta alla stipula della convenzione notarile redatta sulla falsariga della citata convenzione tipo allegata alle presenti norme (ALL.A) volta a disciplinare le modalità nella realizzazione delle opere pubbliche ricavando gli standard da cedere all'Amministrazione Comunale, da vincolare ad uso pubblico o da monetizzare.

ART. 6 - STRUMENTI DI COORDINAMENTO

1. Il coordinamento degli interventi previsti da PI sul territorio comunale può attuarsi:
   a) sia con un coordinamento temporale attraverso il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.), mediante il quale sono individuate all'interno del territorio comunale, le aree e le zone in cui, in un arco di tempo determinato, gli interventi devono realizzarsi prioritariamente e in combinazione con le opere di urbanizzazione;

b) sia con un coordinamento dei proprietari di ambiti e/o comparti mediante il quale sono definite le proprietà minime, entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.

ART. 7 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di iniziativa pubblica e privata, sono normati ai sensi dell'art. 19 della LRV n° 11/2004.
2. Ai sensi dell'art. 20 commi 8 e 9 della L.R.V. n° 11/2004 e s.m.i. il giorno di decorrenza della validità del PUA è coincidente con l'esecutività della delibera di approvazione del piano originario, fatta salva la proroga massima quinquennale per la parte rimasta inattuata. Trascorsi i cinque anni di validità del PI le aree assumono indici e parametri delle zone di appartenenza.
3. I PUA sono gli strumenti urbanistici che hanno lo scopo di attuare alcune previsioni del PI, definendo l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica degli impianti insediativi, la qualità e la morfologia degli edifici, la conformazione e le prestazioni delle parti pubbliche, la viabilità ed i servizi, le procedure ed i tempi d'attuazione degli interventi, ed i conseguenti rapporti giuridici ed economici intercorrenti tra i diversi operatori interessati, compresa l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti pubblici che fossero coinvolti.
4. I PUA possono essere prescritti in qualsiasi zona omogenea qualora si renda necessario riorganizzare i sistemi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'insediamento, nonché agli ambiti di trasformazione.
5. Il piano urbanistico attuativo può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:
    a) del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
    b) del piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
    c) del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;
    d) del piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
    e) del piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni e s.m.i.;
    f) del programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "*Norme per l'edilizia residenziale pubblica*" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.
6. I PUA comprendono:

- I seguenti Piani di iniziativa pubblica:
    a) il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)
    b) il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.pu)
    c) il Piano Particolareggiato (P.P.)
    d) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)

- I seguenti piani di iniziativa privata:
    e) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.)
    f) il Piano di Recupero di Iniziativa privata (P.R.I.pr)
    g) il Piano di recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.Pu)

7. Ai sensi dell'art.20 comma 9 della LRV n° 11/2004 e s.m.i. il PUA ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.
8. Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.
9. Resta salva la possibilità di apportare varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente purché dette varianti non incidano sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.
10. La delimitazione dell'ambito d'intervento degli strumenti urbanistici attuativi è stabilita dalle tavole di progetto del PI e può essere variata solo con provvedimento del Consiglio Comunale.
11. Negli ambiti con strumenti Urbanistici Attuativi approvati in attuazione del PRG previgente, fatte salve le diverse prescrizioni date per le singole zone ed aree, nonché specifiche restrizioni fissate dalle presenti NTO, sono consentiti, per gli edifici esistenti alla data di approvazione del PAT aventi destinazione d'uso conformi a quelle previste dal PI nelle singole ZTO, salva diversa prescrizione puntuale, gli interventi di:
    a) adeguamento alle disposizioni di legge o di regolamento;
    b) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
    c) demolizione e demolizione–ricostruzione, previo accertamento di presenze di valore culturale;
    d) ampliamento degli edifici residenziali, esistenti all'entrata in vigore della presente disciplina.

    Gli edifici privati ricadenti in zone destinate a uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalle presenti norme per le singole zone, o per singoli edifici.
12. Rispetto al Piano degli Interventi i PUA possono prevedere limitata modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
13. E' ammesso, per i PUA di iniziativa pubblica in cui emerga l'interesse pubblico, un aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
    a) la densità massima territoriale o fondiaria;
    b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
    c) l'altezza massima degli edifici;
    d) la lunghezza massima delle fronti.
14. Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono Variante al PI, mentre modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui ai commi precedenti costituiscono Variante al PI.
15. Costituiscono generalmente variante allo strumento urbanistico attuativo approvato le modifiche di seguito elencate:

a) la diversa localizzazione delle aree destinate a standard;
b) la modifica delle destinazioni urbanistiche delle aree;
c) la traslazione delle volumetrie di progetto originarie ed una diversa organizzazione dei lotti edificabili previsti dal PUA;
d) la modifica del limite di inviluppo edilizio;
e) le varianti al permesso di costruire relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione:
   - che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;
   - che modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
   - la modifica dei contenuti della convenzione urbanistica.

16. Nel caso di attuazione del PUA per stralci, questi devono essere funzionali, e tra gli elaboratori del piano attuativo è richiesta una planimetria in scala 1:500 riferita all'intero ambito indicato dal PI, tenendo conto anche delle indicazioni di PAT, che dimostri per le zone di espansione residue la possibilità di lottizzare anche le aree esterne alla nuova delimitazione e un collegamento funzionale con aree a standard secondario anch'esse eventualmente escluse dal nuovo ambito, garantendo in ogni caso l'assetto unitario dell'intera area prevista dal PI. Tale elaborato, non è comunque vincolante per i successivi piani attuativi, che comunque a loro volta devono garantire una corretta integrazione con le aree precedentemente realizzate e/o lottizzate e quelle libere rimanenti, con particolare attenzione alla viabilità ed alle aree destinate a standard, predisponendo un analogo elaborato.
17. La descrizione degli edifici da costruire dovrà specificare la destinazione d'uso, volume e superficie coperta massimi, dimensioni, nonché le caratteristiche formali, quali tipi di coperture, materiali e colori per esterni, altezza e tipo della recinzione, che concorrono a dare il necessario carattere di unitarietà e di corretta ambientazione alla lottizzazione.
18. Il progetto del PUA, eseguito da un tecnico abilitato, deve contenere tutti gli elementi atti a definire l'assetto urbanistico che verrà ad assumere l'intervento e quelli necessari a chiarire le caratteristiche, e quindi i costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutti gli allacciamenti.
19. Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alle NTO del PI, devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino con l'obbligo di porre a dimora alberature autoctone di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con l'Amministrazione Comunale. Dimensioni e materiali sono concordati con l'Amministrazione Comunale e tradotti nella convenzione.
20. La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde, i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali ed alla caratteristiche di insediamento produttivo e nel rispetto delle norme relative alle barriere architettoniche.
21. Il PUA d'iniziativa pubblica e/o privata convenzionata si attua con accordi pubblico – privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004, ovvero anche con gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica.
22. Per l'approvazione di ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia, l'autorità preposta, per gli interventi soggetti a PUA, può dettare particolari prescrizioni tipologiche, costruttive ed estetiche, al fine di assicurare il corretto e razionale inserimento dell'intervento nell'ambiente naturale, nel paesaggio, nel tessuto edilizio esistente e nella rete infrastrutturale.
23. Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della LR 11/2004 l'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.
24. Ai sensi dell'Art. 20, c. 8 della LRV n° 11/2004, il piano entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.
25. Ai sensi dell'Art. 20, c. 9 della LRV n° 11/2004, il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso.

La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

26. Ai sensi dell'Art. 20, c. 10 e 11 della LRV n° 11/2004, decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

Art. 7.1 – Oneri derivanti dalla lottizzazione

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

- cessione gratuita al Comune, nei termini stabiliti, delle aree relative alle opere d'urbanizzazione primaria;
- realizzazione e cessione gratuita al Comune di tutto ciò che riguarda le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, fatto salvo in ogni caso il disposto dalla LRV n° 11/2004 e s.m.i.

Art. 7.2 – Convenzione

Lo schema di convenzione deve prevedere:

- l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione di tutte le opere d'urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e/o eventuali monetizzazioni o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie già esistenti e di quelle da realizzare scomputando il costo di realizzazione delle opere dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione;
- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione, a carico del lottizzante o dei futuri proprietari dei singoli lotti, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione di cui ai precedenti punti;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa, per un valore pari ad almeno il 100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione e del contributo perequativo se richiesto.
- Gli oneri e i termini di cui sopra dovranno essere quantificati a norma delle disposizioni contenute nella LRV n° 11/2004 e nei termini di validità del PUA.
- La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di legge.

Art. 7.3 – Zone soggette a strumento urbanistico attuativo vigente

1. Al momento dell'entrata in vigore del PI i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia, fino al momento della loro naturale decadenza.
2. All'interno delle aree già assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo valgono le disposizioni da esso stabilite nell'arco dei dieci anni di validità del Piano stesso.
3. Gli indici stereometrici e le destinazioni d'uso di tali zone sono quelli degli strumenti urbanistici attuativi approvati.
4. E possibile, tramite variante allo strumento attuativo, variare le destinazioni d'uso, l'organizzazione dei lotti, delle strade, delle aree a standards, del planivolumetrico e delle relative norme, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'approvazione del Piano originario.
5. In caso di scadenza del Piano Attuativo, nelle aree non ancora edificate, si applicano le norme vigenti al momento dell'approvazione dello strumento attuativo.

Art. 7.4– Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali

1. Ai sensi dell'Art. 18 bis della LRV n° 11/04 sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 7.5 – Elaborati richiesti per i PUA

1. Alla domanda di titolo autorizzativo deve essere allegata in tre copie la documentazione di seguito elencata, ai sensi dell'art. 19 della LRV n° 11/2004:
    a) la cartografia in scala 1:500 dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento da cui risultino tra l'altro:
        - Il rilievo del verde con l'indicazione delle essenze arboree;
        - Le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistente per una fascia di almeno ml. 100 con l'indicazione della loro destinazione d'uso;
        - Il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
        - La viabilità con la relativa toponomastica;
    b) stralcio del PI in scala 1:5000 o 1:2000 ove sia evidenziato l'inserimento della lottizzazione nello strumento urbanistico generale. Tale stralcio dovrà essere esteso ad un raggio di almeno 200/500 m oltre l'area interessata dalla lottizzazione onde permettere una visione immediata dell'intervento nel contesto del PI;
    c) estratto catastale rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a 30 giorni da quella di presentazione del progetto di lottizzazione;
    d) documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi coni visuali;
    e) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'interventi e nello specifico ai sensi anche delle norme del PAT, in base alle quali:
        - nelle aree idonee dal PAT gli interventi sono soggetti alle norme generali di tutela dal rischio geologico – idraulico, previa presentazione, in sede di istanza di approvazione di PUA, permessi di costruire e DIA, va prodotta adeguata relazione geologica e geotecnica conforme alle Norme tecniche di settore emanate con il D.M. 11/3/1988 e D.M. 14/1/2008 e succ. mod, e proporzionata alle caratteristiche dell'opera in progetto;
        - nelle aree idonee a condizione da PAT in sede di istanza di approvazione di PUA, permessi di costruire e DIA, va prodotta adeguata relazione geologica e geotecnica conforme alle Norme tecniche di settore emanate con il D.M. 11/3/1988 e D.M. 14/1/2008 e succ. mod, e proporzionata alle caratteristiche dell'opera in progetto e al rischio evidenziato.
    f) i vincoli gravanti sull'area;
    g) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
    h) il progetto planivolumetrico in scala 1:500 e l'eventuale individuazione dei comparti, con l'individuazione del perimetro dell'intervento e contenente inoltre:
        - l'estratto delle quattro tavole del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi in scala 1:5000 e 1:2000 nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
        - l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
        - la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali, ciclabili e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
        - la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;

- le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per il culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi di uso pubblico come piazze, mercati, parchi, nonché le aree di sosta per i veicoli;
- gli edifici da destinare a demolizione e restauro;
- il progetto plani volumetrico della masse e le zone destinate alla ristrutturazione;
- eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici.

i) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;

j) progetto di tutti gli impianti tecnologici di distribuzione e raccolta che dovranno realizzarsi all'interno della lottizzazione (rete stradale, fognatura, acquedotto, gasdotto, linea elettrica pubblica e privata e telefonica, ecc.).Inoltre dovrà essere indicata la sistemazione finale del terreno dei lotti nei confronti delle strade, con indicati gli eventuali riporti esterni. Tale sistemazione sarà considerata come quota di terreno naturale ai soli fini della misurazione dell'altezza degli edifici. II progetto esecutivo di tali impianti dovrà essere preventivamente concordato con le aziende erogatrici dei servizi stessi;

k) rilievo topografico del terreno in scala 1:1000 o 1:2000 con l'indicazione delle principali quote planimetriche e altimetriche degli edifici esistenti, delle alberature d'alto fusto e dei confini di proprietà. Tale rilievo dovrà estendersi anche all'esterno dell'area lottizzanda, evidenziando i servizi ivi esistenti ed ai quali s'intende appoggiare l'insediamento progettato; il rilievo, per una fascia di m 100, sempre all'esterno, dovrà
indicare la destinazione d'uso dei fabbricati esistenti se non destinati a civile abitazione.

l) le norme di attuazione del piano;

m) il prontuario per la mitigazione ambientale;

n) il capitolato e il preventivo sommario di spesa;

o) se necessaria ai sensi della normativa vigente, la verifica di assoggettabilità alla VAS se richiesta ai sensi dell'art.12, Titolo II, Parte II del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e delle normative regionali vigenti in materia;

p) se necessaria ai sensi della normativa vigente, la documentazione relativa alla Valutazione di Incidenza di cui alla DGRV 2299/2014, nelle forme previste dall'Allegato A.

q) Rappresentazione dell'intervento proposto mediante rendering o foto inserimento che comprenda gli spazi aperti di pertinenza e il contesto paesaggistico di riferimento;

r) la convenzione e/o gli atti unilaterali d'obbligo;

s) documentazione integrativa se richiesta dal Responsabile dell'Area tecnica;

t) Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare il Responsabile dell'Area Tecnica potrà chiedere a integrazione degli elaborati presentati l'indicazione della configurazione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.

u) eventuale autorizzazione per l'abbattimento di piante d'olivo ai sensi del D.L. 27/7/1945 n0475 modificato dalla legge 14/2/1951 n. 144 e della legge 10/6/1955 n. 987.

2. La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, alla ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.
3. Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune o da vincolare a uso pubblico e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberata dal Comune con apposito provvedimento consiliare.
4. A corredo dell'atto deliberativo di approvazione dovrà inoltre essere predisposta la seguente documentazione:
   - dichiarazione tecnica relativa alla funzionalità urbanistica della delimitazione dell'ambito territoriale d'intervento e di non modificazione, rispetto alle previsioni del

PI del perimetro del piano attuativo che dovrà non eccedere i limiti di cui ai punti 12 e 13 dell'art. 7 delle presenti NTO.

- dichiarazione attestante il rispetto degli standards urbanistici e delle norme regolamentari;
- attestazione di avvenuta acquisizione di tutti i necessari preventivi pareri ed autorizzazioni;
- certificato di eseguita pubblicazione del piano e di notifica alle ditte proprietarie (ove necessario);
- attestazione circa le modalità con le quali il Comune ha provveduto all'identificazione degli elaborati approvati.

5. In caso di varianti al progetto alla domanda di variante deve essere allegata (in tre copie) la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che si intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

Art. 7.6 – Criteri di progettazione per i PUA

1. I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica, devono prevedere:
   - una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal PI;
   - una composizione edilizia razionalmente concepita ed armonicamente inserita nell'ambiente;
   - gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere.
2. Gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere.
3. Inoltre le strade devono essere proporzionate alla loro funzione, la larghezza della carreggiata deve essere definita considerando una larghezza minima di ml 6, oltre alle banchine o ai marciapiedi e questi ultimi devono avere una larghezza minima di m 1,50. In ogni caso nelle zone destinate ad insediamenti produttivi e /o commerciali la larghezza minima della carreggiata deve essere di m 8,00.
4. Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza dove essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.
5. Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di larghezza non inferiore a m 2,50 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.
6. Un adeguato numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.
7. I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a m 2,50; devono essere convenientemente sistemati e preclusi, con opportuni ostacoli, al transito di qualsiasi veicolo. Possono essere previsti passaggi pedonali di accesso a zone verdi di uso pubblico della misura di m 2,00.
8. Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla vigente legislazione, devono essere concentrate in relazione all'organizzazione del Piano di Lottizzazione, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal PI.
9. Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago o sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo e posizionare al loro interno giostrine per i bambini.
10. Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti.
11. Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella Convenzione di cui agli articoli delle presenti NTO.
12. La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde e i parcheggi devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti.
13. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.
14. Essi devono essere altresì muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

Art. 7.7 – Modalità di presentazione dei PUA in ambiti particolari

1. I PUA, relativi ad aree contermini al Centro Storico e alle Corti Rurali di Antica Origine, dovranno essere improntati al rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive del centro e/o centri stessi, onde assicurare la continuità delle cortine edificatorie o l'omogeneità della composizione spaziale complessiva.
2. Nella definizione dei percorsi viari e ciclo-pedonali, dovranno esser seguiti i seguenti criteri:
   a) realizzare o sistemare gli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare e ai pedoni;
   b) strutturare la viabilità interna in circuiti evitando in particolare strade a fondo cieco e prevedendo un'adeguata segnaletica, che permetta un facile orientamento;
   c) le vie di distribuzione interna dovranno consentire esclusivamente velocità ridotte;
   d) realizzare parcheggi tali da ridurre al minimo le interferenze con il traffico veicolare, e progettati in modo da agevolare la circolazione;
   e) prevedere, nelle nuove lottizzazioni, una rete interna ciclo-pedonale e di marciapiedi che sia continua e sicura.

Art. 7.8 – Piano di Recupero – contenuti ed elaborati richiesti

1. Il Piano di Recupero può essere di Iniziativa Pubblica (P.R.I.pu) o di Iniziativa privata (P.R.I.pr).
2. Il Piano di Recupero è un Piano Attuativo che dovrà integrare gli elaborati già richiesti per i PUA con i seguenti elaborati tecnici:
   a) tavole dello stato di fatto, in scala 1:200, da cui risultino tutte le eventuali indicazioni storico-artistiche ed ambientali, le situazioni statiche ed igieniche dell'edificato, la situazione utilizzativa (distinta per funzioni) e tutte le superfetazioni esistenti; la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
   b) tavola degli interventi edilizi consentiti o prescritti dalla normativa vigente per singoli edifici o per complessi edilizi, con l'eventuale delimitazione delle unità minime di intervento e le eventuali delimitazioni di edifici da recuperare;
   c) prospetti degli edifici, in scala 1:200, lungo le strade o piazze non trascurando, ove necessario, le connessioni con i comprensori contigui;
   d) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
   e) Norme di Attuazione del P.d.R., integrative ove necessario di quelle del PI, che definiscano i singoli interventi e le modalità per attuarli;
3. Nel caso con il P.d.R. si intenda procedere a ristrutturazioni urbanistiche occorre integrare la documentazione precedente con i seguenti elaborati tecnici:
   a) stato di fatto urbanistico, in scala 1:500, dal quale risulti la viabilità attuale,
   b) piano di riassetto dell'isolato e del comparto, in scala 1:500, dal quale risulti la nuova viabilità e le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.I., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;
   c) relazione sommaria della spesa necessaria per il riassetto urbanistico.
   I Piani di Recupero dovranno in ogni caso essere corredati da un'indagine conoscitiva preliminare per garantire che il Piano stesso non contrasti con il valore di bene architettonico, ambientale e culturale della zona interessata, e da tutti gli elaborati necessari, in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti al precedente articolato.

ART. 8 – PARERE PREVENTIVO

1. Alla domanda di esame preventivo deve essere allegato, in duplice copia, un progetto di massima dell'opera (fabbricato, manufatto, lottizzazione, ecc.) oggetto dell'intervento.

2. Il progetto di massima deve contenere tutti gli elementi descrittivi o di calcolo necessari perché l'Amministrazione Comunale possa verificare la conformità dell'intervento alle previsioni del PI o del Piano attuativo, deve inoltre specificare quale tipo di autorizzazione si ritiene necessaria e dimostrare l'idoneità delle opere di urbanizzazione esistenti nella zona in rapporto all'intervento proposto.
3. Gli allegati grafici debbono essere redatti in scala adeguata all'intervento proposto.
4. Il responsabile dell'Area Tecnica comunica all'interessato l'esito delle verifiche eseguite e si pronuncia circa l'ammissibilità dell'intervento proposto.
5. Tale comunicazione non dà tuttavia titolo al rilascio del titolo autorizzativo che resta subordinato all'esame istruttorio del progetto definitivo dell'intervento.

ART. 9 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)

1. In tutte le zone del territorio comunale in cui non siano prescritti un intervento urbanistico preventivo, un Piano urbanistico Attuativo o la redazione di un piano di comparto, è ammesso l'intervento edilizio diretto nel rispetto della legislazione vigente.
2. Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare il Responsabile dell'Area Tecnica potrà chiedere a integrazione degli elaborati presentati l'indicazione della configurazione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.

ART. 9bis – UTILIZZO DEI TITOLI EDILIZI

1. La denuncia d'inizio attività, ai sensi dell'art. 22 primo comma del D.P.R. n. 380/2001, è utilizzabile solo per gli interventi che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico – edilizia vigente (cfr. sentenza T.A.R. n. 356 del 7 febbraio 2008).

ART. 10 - COMPARTI URBANISTICI

1. Il comparto urbanistico, come disciplinato dall'art. 21 della LRV n° 11/2004, è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento.
2. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione di denuncia di inizio di attività, ovvero di un'unica istanza di permesso di costruire, sono stabiliti da un PUA oppure dal piano degli interventi. Il comparto può riguardare tutto o parte di un PUA oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del piano degli interventi (PI).
3. Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo, previa stipula di una apposita convenzione.
4. Il consorzio è costituito dai soggetti interessati rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici; dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.
5. Il consorzio, costituito ai sensi del comma 4, ha titolo per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissenzienti per l'esecuzione degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.

ART. 11 - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO

1. Sono ammessi accordi pubblico-privati con rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 6 L.R.V. 11/04 e s.m.i., finalizzati alle trasformazioni urbanistico-edilizie del territorio comunale.

2. I nuovi accordi tra soggetti pubblici e privati assoggettati a bando pubblico e non inseriti nelle previsioni del PI costituiscono variante al PI stesso con i contenuti dell'art.17 LR n.11/2004 e nelle forme e con le modalità previste all'art 18 comma 8 della LR n.11/2004 e s.m.i., e devono essere corredati da scheda urbanistica di orientamento progettuale a integrazione degli elaborati del PI, ai sensi dell'Art. 4 delle presenti NTO.
3. In caso di mancato adempimento degli impegni assunti con l'accordo, decade automaticamente la relativa variante urbanistica al PI di cui al comma 2 del presente articolo.
4. La redazione degli Accordi segue i seguenti criteri operativi, che costituiscono gli indirizzi cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nell'istruttoria, elaborazione e stipulazione degli accordi tra pubblico e privato previsti dall'art. 6 della L. R. n. 11/2004 e s.m.i.
5. Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:
    - degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
    - alla riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto;
    - dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina.
6. Le proposte di accordo:
    - dovranno essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata;
    - non potranno proporre modifiche ad ambiti soggetti a specifica trattazione disciplinare atta a garantire la tutela e conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali;
    - dovranno far riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
    - nella previsione di ripartizione del plus valore a favore del Comune, potranno prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi. In caso di cessione di aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto e alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.
7. L'iter procedurale della proposta, a seguito dell'avvio del processo di concertazione da parte dei proponenti l'accordo con la Giunta Comunale al fine di definire la proposta progettuale, segue le disposizioni di cui alla Delibera di Consiglio Comunale che approva l'Atto di indirizzo specifico relativo ad Accordi e Perequazione.
8. Le modalità di attuazione e l'operatività degli accordi pubblico-privato avvengono all'interno degli ambiti puntualmente individuati dal PI, secondo quanto precisato nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dai privati proponenti, con le prescrizioni e le norme contenute nelle corrispondenti Schede Progettuali.
9. Qualora nel termine indicato dall'Amministrazione, l'accordo definitivo non dovesse essere stipulato, l'accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 e le previsioni urbanistiche operative di trasformazione dell'immobile/area oggetto dell'accordo medesimo così come approvate dal Consiglio Comunale come individuate sulle tavole del PI, **decadranno**, e all'ambito saranno applicabili le norme e le previsioni urbanistiche del precedente strumento urbanistico (PRG).
10. Gli accordi modificati in sede di osservazione andranno sottoscritti, previo versamento del contributo perequativo, entro 60 giorni dall'efficacia del Piano. In caso di mancata sottoscrizione dell'accordo entro i termini stabiliti, la previsione di Piano verrà considerata decaduta e si farà riferimento alla normativa antecedente.
11. Prima della stipula di accordi che necessitino eventualmente di modifiche e integrazioni per disciplinare lo specifico ambito di trasformazione cui si riferiscono, gli accordi con proposte di modifica saranno sottoposti alla Giunta Comunale per l'approvazione.
12. Per gli edifici esistenti all'interno degli ambiti degli accordi, fino alla redazione del PUA quando richiesto, sono ammessi esclusivamente gli interventi di ai sensi dell'Art. 3, lett. a), b), c), d) del DPR n° 380/01 e s.m.i.

ART. 12 - PEREQUAZIONE

1. Il PI recepisce gli Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione Urbanistica di cui all'"***art. 4 - Definizione e criteri per l'adozione di procedimenti di tipo perequativo"*** delle NT del PAT approvato, in relazione a cui la perequazione urbanistica si connota come lo strumento attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.
2. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di nuova urbanizzazione, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali.
3. Il P.I. sulla base del P.A.T. stabilisce i criteri, le modalità e le prescrizioni per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, individua le aree interessate alla perequazione ed i contenuti specifici, in rapporto alle modalità di applicazione definite dallo stesso.
4. Gli interventi di nuova urbanizzazione, da sottoporre a P.U.A., sono definiti in sede di P.I. con riferimento alle "linee preferenziali di sviluppo e riqualificazione" di cui alla tavola 4. "Carta delle trasformabilità", secondo il principio perequativo di cui al presente articolo.
5. Sono fatti salvi gli interventi previsti dal P.R.G. vigente e confermati dal P.A.T., relativamente al quale continuano ad applicarsi le N.T.A. del P.R.G. vigente alla data di adozione del P.A.T..
6. Gli interventi di cui al primo comma devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "convenienza pubblica", principalmente in termini di immobili e/o di opere da cedere al Comune senza corrispettivo in denaro, in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04, in conseguenza della modifica della destinazione urbanistica o dell'incremento della potenzialità edificatoria.
7. La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione dell'intervento e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica,qualità costruttiva e ambientale, ecc.).
8. Il P.I. può stabilire ulteriori criteri per la determinazione della "convenienza pubblica", con riferimento a vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, quali ad esempio:
   - risanamento e bonifica ambientale;
   - riqualificazione dell'ambiente sociale;
   - allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente rilevante;
   - riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme sanitarie.
9. Nel caso in cui il P.A.T. preveda più opzioni localizzative per gli interventi di nuova urbanizzazione, il Comune può, con opportuni avvisi pubblici, invitare i proprietari degli immobili, nonchè gli operatori interessati, a trasmettere, ai sensi del IV comma dell'art.17 della L.R. 11/04, proposte di intervento, nei termini previsti e nel rispetto dei contenuti e delle modalità dello stesso avviso di cui ai successivi articoli.
10. Il Comune se ha adottato la procedura dell'avviso pubblico, seleziona, in sede di P.I., le proposte di accordo pubblico-privato piu idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualita urbana indicati nell'avviso pubblico, e ne prevede l'attuazione mediante P.U.A.. L'approvazione del P.I. costituisce titolo per la presentazione dei P.U.A..
11. Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate generalmente con le seguenti finalità, e comunque nelle modalità approfondite con specifico Atto di Indirizzo approvato dal Consiglio Comunale:
    - ambiti di utilizzo dei crediti edilizi anche per operazioni di compensazione urbanistica;
    - realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc.
    - aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
    - realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
    - interventi di compensazione/mitigazione ambientale individuati dalla V.A.S..
12. Parte del vantaggio conseguito definito "contributo perequativo" sarà restituito dal beneficiario alla collettività attraverso una delle seguenti modalità (ovvero, di una loro combinazione):

    a) la realizzazione di opere pubbliche. Per opere pubbliche si intendono sia quelle già programmate e inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 c. 1 della L.R. 11/04, ovvero, quelle opere proposte dalla Ditta proponente che siano riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;

b) la cessione di aree eccedenti i minimi di legge (standards) che, per la loro localizzazione e/o dimensione, abbiano uno specifico valore strategico e di interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale;
c) la monetizzazione di un importo equivalente. Tali importi saranno inseriti in appositi capitoli di bilancio e saranno vincolati alla realizzazione di opere pubbliche e/o di pubblico interesse;
d) la cessione al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.R. 11/04.

13. La perequazione urbanistica si attua, per tramite del Piano degli interventi (P.I.), attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.
14. Per gli interventi di nuova urbanizzazione, da attuare attraverso procedure di evidenza pubblica, per le aree interessate dalle previsioni del P.A.T., la procedura con avviso pubblica e prescrittiva, il relativo avviso per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato dovrà contenere:
    - i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana, che verranno rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nei termini di validità del P.I.;
    - la quantità massima di S.A.U. Trasformabile nei termini di validità del P.I.,nel rispetto della quantità massima complessiva prevista dal P.A.T.;
    - le destinazioni d'uso e i parametri dimensionali;
    - lo schema tipo di atto unilaterale d'obbligo, da sottoscrivere a cura dei soggetti proponenti, con i seguenti contenuti minimi:
        - definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti ed il Comune;
        - modello economico dimostrativo della convenienza pubblica, attraverso l'analisi finanziaria e la valutazione dei risultati dell'investimento, misurata in termini percentuali rispetto al profitto conseguito dal proponente, determinato dal piano finanziario della trasformazione urbanistica dell'ambito territoriale interessato, esclusa la componente edificatoria, con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra eventuali risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche. Tale modello economico viene utilizzato per ambiti di particolare complessità e specificità, per le quali si rendano necessari analisi specifiche e di dettaglio. Tali ambiti infatti possono non corrispondere alle valutazioni effettuate in sede di Atto di Indirizzo Comunale relativo alle modalità di conteggio del contributo perequativo, da approvare e aggiornare in sede di Consiglio Comunale.
        - garanzie di carattere finanziario;
        - tempi e fasi per la realizzazione del programma;
        - previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti;
    - lo schema tipo della relazione illustrativa della proposta, finalizzata alla rappresentazione del programma sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici derivanti al comune ed ai soggetti proponenti.
15. Prima dell'adozione del P.I. da parte del Consiglio Comunale, i soggetti (titolari delle proposte risultate più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse pubblico, gli standard di qualità urbana e la maggior convenienza pubblica) devono presentare gli atti unilaterali d'obbligo nelle modalità previste da specifico Atto di Indirizzo approvato dal Comune , nonchè di una scheda urbanistica che definisca:
    - ambiti ed interventi previsti;
    - parametri dimensionali;
    - elaborati grafici in scala opportuna rappresentativi delle indicazioni progettuali.

14. La procedura relativa alle proposte selezionate si conclude con l'approvazione del P.I.
15. Ai sensi dell'Art. 35 della L.R.V. n° 11/2004 il piano degli interventi (PI), i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari

delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

16. Il PI quantifica la perequazione urbanistica prevista dal PAT, con il contributo perequativo da corrispondere in aggiunta al pagamento degli oneri e del costo di costruzione.
17. Il contributo perequativo può essere versato al Comune nei modi previsti dal Piano degli Interventi, e corrisposto insieme al ritiro del permesso di costruire nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica, oppure scomputato mediante la diretta realizzazione, nei termini di legge, delle opere e servizi pubblici concordati con l'Amministrazione.
18. Per volumetrie puntuali riferite alle zone a basso indice – Ambiti dell'edificazione diffusa, il contributo perequativo viene verificato all'atto della richiesta di titolo autorizzativo e corrisposto insieme al ritiro del permesso di costruire nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica, se non diversamente previsto da accordi e/o atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dai proprietari e/o da disposizioni specifiche per le diverse zone.
19. Il contributo perequativo è vincolato all'utilizzo esclusivo per opere di urbanizzazione, opere di interesse pubblico e dotazioni urbanistiche.
20. I criteri perequativi disciplinati dal presente documento saranno applicati a partire dal primo Piano degli Interventi e potranno essere oggetto di aggiornamento e modifiche in relazione ai futuri sviluppi socio-economici del territorio e della comunità di Fumane.
21. Il Responsabile del Procedimento dovrà dare atto delle forme perequative adottate:
    - prima dell'emissione del titolo autorizzativo, in caso di intervento edilizio diretto;
    - prima dell'adozione del piano urbanistico attuativo in caso di ambiti soggetti a PUA.

    Eventuali diverse modalità di attestazione dovranno essere autorizzate dalla Giunta Comunale.
22. Non sono soggetti a perequazione gli interventi di cui all'"***Art. 36 – Dimensionamento"*** nel PAT, come di seguito definiti: " *in aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e del territorio aperto, per le aree classificate tra le Invarianti di natura paesaggistico-ambientale, gli ampliamenti funzionali degli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 150 mc per alloggio), senza incrementi del numero di unita immobiliari, che vengono definiti dal P.I. per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili."*
23. Si specifica che per tutti gli ambiti per i quali il PI prevede una modifica rispetto alle indicazioni del PRG, l'attuazione degli interventi di nuova costruzione o di ampliamenti di fabbricati esistenti è subordinata al versamento del contributo perequativo.

ART. 13 - CREDITO EDILIZIO

1. Si faccia riferimento al PAT, all'"Art. 4 – Definizione e criteri per l'adozione di procedimenti di tipo perequativo".
2. La normativa relativa al Credito Edilizio è contenuta nel Fascicolo normativo "Allegato 01 – Registro dei crediti edilizi" alle presenti norme.

TITOLO 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI MINIME

ART. 14 - VERIFICA DELLE DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI, DELLE FUNZIONI E DEI SERVIZI

1. Ai sensi dell'Art. 31 – Dimensionamento e aree per servizi della LRV n° 11/04 e s.m.i. il piano di assetto del territorio (PAT), per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, ha previsto un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.
2. In applicazione a quanto disposto dal PAT, il PI disciplina la verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi per ogni ATO del territorio comunale.
3. Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc. di volume residenziale lordo.
4. Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:
   a) l'istruzione;
   b) l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
   c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
   d) le attività culturali, associative e politiche;
   e) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare;
   f) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
   g) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
   h) gli elementi di riqualificazione urbana.
5. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso fanno riferimento all'art. 31 della LRV n° 11/2004 e smi, come di seguito riportato:
   a) relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico;
   b) relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone;
   c) relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
   d) relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.
6. Il conseguimento degli standard di cui al comma 5 può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
7. Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 e successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.
8. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

ART. 15 - DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI STANDARD URBANISTICI

1. Gli strumenti urbanistici attuativi, relativi a nuovi insediamenti, devono contenere la dotazione minima di superfici a servizio di opere di urbanizzazione primaria, mentre per le superfici a servizio delle opere di urbanizzazione secondaria possono far riferimento alle opere (esistenti o da realizzare) anche in zone funzionalmente contigue. Relativamente alla ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti, devono mantenere ferme almeno le superfici libere esistenti; in particolare, i parcheggi sono ricavabili, anche con vincolo convenzionale di uso pubblico, nel sottosuolo o all'interno degli edifici.
2. Le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo possono essere collocate nelle fasce di rispetto stradale o fluviale e nelle zone di tutela cimiteriale, previo parere favorevole delle autorità competenti.
3. Successivamente all'approvazione del PAT le definizioni, i contenuti tecnici ed i metodi per individuare le opere di urbanizzazione sono quelli di cui al provvedimento DGRV 8.10.2004 n°3178, lettera h "opere di urbanizzazione", reso in attuazione dell'art. 50, comma 1, lett. h) della LRV n° 11/04.
4. Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal Piano Regolatore Comunale. L'articolo 4 della legge 29/09/1964, n. 847 e l'art. 44 della legge 865 del 22/10/1971, le hanno distinte in opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ora la medesima distinzione è riportata all'art. 16, comma 7 e segg del DPR 380 del 06/06/2001, che si riportano nei commi successivi.
5. **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;
    - spazi di verde attrezzato;
    - infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui all'art.86, comma 3 del DLgs n.259/2003;
    - opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
    - opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.
    - ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'insediamento edilizio.

6. Sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche:
    - raccordi e svincoli stradali;
    - barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto fonoassorbente);
    - formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
    - piazzole di sosta per gli autobus;
    - piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclo-pedonali urbani;
    - spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole);
    - interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
    - bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.
7. La realizzazione di queste opere è regolata, oltre che dal comma 11 dell'art. 31 della LRV n° 11/2004 e s.m.i., anche dall'art. 16 del DPR 380/2001. e s.m.i. e dalla normativa regionale vigente in materia, per quanto riguarda sia la dotazione minima negli strumenti attuativi, il loro

convenzionamento ed il relativo scomputo, nonché, in luogo della loro realizzazione per gli interventi diretti, all'assoggettamento della corresponsione degli oneri tabellari prevista.

8. **Opere di urbanizzazione secondaria:**
   a) l'istruzione;
   b) mercati di quartiere;
   c) delegazioni comunali;
   d) attrezzature di interesse comune:
   e) l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
   f) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
   g) le attività culturali, associative e politiche;
   h) verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:
   i) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo
   j) sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare;
   k) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
   l) attrezzature per la mobilità:
   i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici; le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
   l) gli elementi di riqualificazione urbana.
   m) ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, compresi i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopedonali urbani ed extraurbani.

ART. 16 - DOTAZIONI URBANISTICHE MINIME

1. Il PAT fissa come parametro complessivo minimo di riferimento negli ATO una dotazione di standard urbanistici pari a 30 mq/abitante, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale.
2. Ai sensi dell'art 31 comma 2 punto "e" L.R. 11/2004 dovrà essere individuata un'ulteriore quantità di almeno 3 mq/abitante teorico da destinare agli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate. La ripartizione fra verde attrezzato e parcheggi (superficie per urbanizzazione primaria) dovrà essere definita nel P.U.A. in funzione del fabbisogno specifico dell'insediamento.
3. Tutti gli interventi devono soddisfare gli standard urbanistici di legge in relazione alla destinazione d'uso, salvo gli interventi previsti da schede o interventi puntualmente progettati. La dotazione minima di aree destinate a standard urbanistici primari secondari deve soddisfare quanto previsto nel dimensionamento di ciascun ATO del PAT, e dagli art. 31 e 32 della LR n.11/2004.
4. Il conseguimento degli standard, di cui al presente articolo, è assicurato con la cessione di aree o vincolo di destinazione d'uso pubblico; può essere in parte assicurato anche mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
5. 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. Lo scomputo dal contributo di urbanizzazione è possibile per:

   a) le opere di urbanizzazione primaria;
   b) le opere di urbanizzazione secondaria quando le aree sono reperite ed attrezzate.

   La monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non consente alcuno scomputo.
6. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento, che comprendono aree destinate a parcheggi pubblici o a verde pubblico, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere suddette. In tal caso l'intervento è sottoposto a convenzione.

7. La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari (punti 1 e 2 della successiva tabella) può essere ridefinita dall'Amministrazione Comunale in relazione al tipo di intervento, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca e alle esigenze espresse dalla collettività.

STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
Art. 31 comma 3a LR n.11/2004	**30 mq/abitante**
1) Standard urbanistici primari	10 mq/abitante
2) Standard urbanistici secondari	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 > 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	**10 mq/100 mq** superficie della singola zona
Art. 31 comma 3c LR n.11/2004	
Commercio e direzionale	**100 mq/100 mq** superficie lorda di pavimento e quanto previsto al Capo V LR n.15/2004 per le attività commerciali
Art. 31 comma 3d LR n.11/2004	
Turismo	**15 mq/100 mc**
Insediamenti all'aperto	**10 mq/100 mq**
Art. 32 comma 4 LR n.11/2004	
PUA con destinazione turistico-ricettiva e direzionale > 3 ha oppure > 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	
Nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla LR n.33/2002 e smi e ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto	**almeno un posto auto per ogni camera**
Nei Centri Storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.	

8. II verde pubblico primario per la residenza deve essere necessariamente reperito in area di proprietà pubblica (che deve cioè essere ceduta al Comune);
9. Il parcheggio residenziale può essere pubblico o rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico;
10. Lo standard per insediamenti a carattere commerciale turistico e direzionale può essere pubblico o, in alternativa, rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico e deve essere considerato comunque primario;
11. Lo standard per insediamenti a carattere industriale deve necessariamente essere pubblico e potrà essere considerato indistintamente primario o secondario.
12. In caso di utilizzo dell'indice territoriale ogni area a standard entro il perimetro dei distretti di lottizzazione cosi come individuati in cartografia, potrà essere computata ai fini del volume.

13. In caso di utilizzazione dell'indice fondiario:
    - le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standards secondari) nelle zone residenziali, industriali, artigianali, turistiche, commerciali, direzionali non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima, consentita, perché le aree stesse vanno cedute al Comune;
    - le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o a standard primari quando vanno cedute non sono computabili; se non vanno cedute sono computabili, e più precisamente:
        - **in zona residenziale**, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed il verde primario vanno ceduti e non sono computabili; il parcheggio primario, qualora rimanga privato, gravato da servitù di pubblico uso, e' computabile;
        - **in zona industriale ed artigianale**, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a standards primari vanno cedute e non sono computabili con esclusione dei parcheggi che nella misura massima del 40% possono rimanere privati gravati da servitù di pubblico uso;
        - **in zona turistica, commerciale e direzionale** le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari, qualora rimangano privati con vincolo di speciale destinazione, sono computabili.
14. Qualora nei casi ammessi, si intenda avvalersi della facoltà di individuare standards in aree private, le stesse debbono essere gravate da servitù di pubblico uso che deve essere registrata e trascritta a cura del Comune e a spese del proprietario.
15. Sono in ogni caso ammesse le trasposizioni di zona di cui alla normativa vigente.
16. Le aree di urbanizzazione primaria e secondaria previste per legge vanno sempre cedute gratuitamente.
17. Per le aree relative all'urbanizzazione secondaria l'Amministrazione Comunale può:
    - accettarne la cessione nell'ambito del piano attuativo
    - richiederne, nei termini della legislazione vigente, la monetizzazione
    - accettarne o richiederne la cessione in ambiti già previsti per servizi dal P.R.G., funzionalmente contigui.
18. La monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria viene stabilita annualmente dal Consiglio Comunale in base al valore di mercato.
19. Lo scomputo totale o parziale degli oneri dovuti è ammesso solo tra opere di urbanizzazione della stessa categoria, primarie con primarie, secondarie con secondarie, fatti salvi casi eccezionali che il Consiglio Comunale esaminerà nell'ambito della convenzione .

ART. 17 – DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
2. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione.
3. Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37 della LRV n° 11/2004.
4. Le aree con le opere d'urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi, percorsi pedonali, piazze, ecc.) vanno cedute e non sono computabili. Le aree destinate a verde e a parcheggio, con le relative opere, quando vanno cedute non sono computabili; qualora invece rimangano di proprietà privata gravate con servitù d'uso pubblico sono computabili.
5. Le superfici ed i volumi dei piani interrati non concorrono alla determinazione degli standard di cui al presente articolo.
6. I PUA 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 dal comma 2 dell'art. 32 LRV n° 11/2004.
7. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 2.

8. Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente, ai sensi dell'art. 31 della LRV n° 11/2004.
9. Nel caso in cui all'interno del PUA le aree a standard non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 della LR n.11/2004.
10. La monetizzazione è riferita al costo complessivo per la loro realizzazione, calcolato come valore delle aree e delle opere che in esse devono essere realizzate. Gli oneri monetizzati saranno impegnati ed impiegati per la realizzazione di aree a standard pubbliche che il Comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente o per la realizzazione di opere e/o interventi di pubblico interesse.
11. In caso di utilizzazione dell'Indice Territoriale, ogni area a standard, individuata all'interno dell'ambito di intervento dell'area a destinazione omogenea di zona, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, concorre alla determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
12. In caso di utilizzazione dell'Indice Fondiario, nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, le aree destinate a standard non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
13. Il PI assume gli standard urbanistici, di cui al presente articolo, come valore minimo pur prevedendo una ripartizione numerica indicativa tra le diverse specificità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria alla luce della nuova filosofia della LR n.11/2004, fatta salva la possibilità di 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.
14. I PUA con destinazione residenziale, 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 pari a mq 30 per abitante teorico, di cui:

PUA con destinazione residenziale	Verde primario (mq/ab)	Parcheggio primario (mq/ab)	Parcheggio secondario (mq/ab)	Interesse Comune (mq/ab)	Istruzione (mq/ab)	Verde secondario (mq/ab)
Totale dotazione minima 30 mq/ab	**4**	**6**	**5**	**5**	**5**	**5**

15. Negli strumenti urbanistici attuativi delle zone residenziali di nuova formazione dovranno inoltre essere previsti, in aggiunta alle dotazioni minime di cui al precedente comma, spazi attrezzati per il gioco e il parco nella misura di 3 mq/ab da insediare, in appezzamenti di misura non inferiore a mq 1000 se destinati al gioco e in viali pedonali alberati se destinati a parco.
    Qualora le dimensioni del PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile.
16. La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari e tra le diverse categorie di secondari può comunque essere ridefinita dall'Amministrazione Comunale in relazione al tipo di intervento, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca e alle esigenze espresse dalla collettività.
17. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico.

18. <u>Insediamenti a carattere industriale e artigianale:</u>

standard primari
10% della superficie territoriale, di cui a parcheggio non meno dell'80%

standard secondari
10% della superficie territoriale

Le aree di cui sopra dovranno insistere preferibilmente su area privata ed essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici.
Lo standard per insediamenti a carattere produttivo può anch'esso essere pubblico e privato gravato da servitù d'uso pubblico e sarà considerato al 50% primario e al 50% secondario.

Nuovi insediamenti relativamente al commercio e direzionale

mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento va destinato a parcheggi e verde pubblico: di detta percentuale almeno la metà deve riservarsi esclusivamente al parcheggio.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico.
Per gli insediamenti commerciali e direzionali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50% anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso pubblico a parcheggio.
Lo standard per insediamenti a carattere commerciale ecc. può essere pubblico o, in alternativa, rimanere in proprietà privata con vincolo di destinazione e deve essere considerato comunque primario.
Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio dei titoli autorizzatori.
In caso d'utilizzazione dell'indice fondiario le aree destinate ad opere d'urbanizzazione secondaria (o standards secondari) nelle zone commerciali non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita quando le aree stesse vanno cedute al Comune.

Nuovi insediamenti relativamente al turismo

mq 15 ogni 100 mc, oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

Nelle zone A, B e C, in caso di PUA gli standard sono monetizzabili ad esclusione della quota destinata a parcheggio primario. Qualora l'intervento non preveda la possibilità di reperire l'area necessaria a parcheggio o la sua realizzazione contrasti con la destinazione e la peculiarità dell'area di intervento, la quota di parcheggio può essere realizzata in altra area limitrofa, purché non in zona agricola, a condizione che sia fatto uno studio che dimostri la funzionalità del parcheggio all'area di intervento.
Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e commerciale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 2, art. 32, L.R.V. 11/04.
Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico.
Per gli insediamenti turistici e commerciali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d' uso a parcheggio.
Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio dei titoli autorizzatori.
In caso d'utilizzazione dell'indice fondiario le aree destinate ad opere d'urbanizzazione secondaria (o standards secondari) nelle zone industriali, artigianali, non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita quando le aree stesse vanno cedute al Comune.

Costruzioni o ricostruzioni di carattere residenziale

1. Per costruzioni e ricostruzioni inerenti ad insediamenti di carattere residenziale, dovranno essere riservati ulteriori spazi per parcheggi nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. E' ammessa la monetizzazione della superficie eccedente, dopo aver garantito un posto auto per alloggio (mq. 24) esclusivamente per le zone di Centro Storico e Corti Rurali.
2. Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con qualsiasi accorgimento tecnico-distributivo e saranno di volta in volta subordinati alla prescritta concessione da parte del Dirigente, previo, ove necessario, nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
3. Per spazi di parcheggio si devono intendere quelli necessari tanto alla sosta quanto alla manovra degli autoveicoli.
4. Il verde a campo giochi per la residenza può essere ceduto al Comune o essere reperito in area privata gravata da servitù d'uso pubblico.
5. Nel caso in cui il campo giochi da realizzare nelle zone residenziali superi i 1.000 mq, anche se con l'aggiunta dei 3 mq per abitante, esso deve essere necessariamente ceduto al Comune.
6. Il parcheggio residenziale può essere pubblico o rimanere di proprietà privata con vincolo d'uso pubblico.
7. In caso d'utilizzazione dell'indice fondiario le aree destinate ad opere d'urbanizzazione secondaria (o standards secondari) nelle zone residenziali non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita quando le aree stesse vanno cedute al Comune.

ART. 18– TRASLAZIONE DELLE AREE A STANDARDS

1. Gli eventuali perimetri degli standards posti dal PI all'interno di zone soggette a strumento attuativo possono essere traslati, sempre comunque all'interno dell'area di intervento, per motivate esigenze di una razionale pianificazione urbanistica.
2. La traslazione può avvenire solo nell'approvazione dello strumento attuativo.

ART. 19 - COLLOCAZIONE DELLE AREE A STANDARD SECONDARI

1. Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali le aree richieste per soddisfare gli standard secondari devono essere individuate nell'ambito delle zone indicate dal PI con destinazione a servizi da realizzare e conferire al Comune a totali spese dei lottizzanti o, in alternativa, monetizzate.
2. A tal fine il Consiglio Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione fermo restando che la realizzazione delle opere è soddisfatta dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria da effettuarsi all'atto del rilascio dei titoli autorizzativi.
3. La monetizzazione comporta l'impegno per il Comune al riutilizzo di tali introiti per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria o per la realizzazione di opere e/o interventi di pubblico interesse.
4. Nel caso di interventi di nuova edificazione il rilascio del Permesso di Costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione.
5. Il PI attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, art.6 LRV n° 11/2004 e s.m.i., che possono tradursi nella redazione e realizzazione di PUA perequati, che definiscono 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 LRV n° 11/2004 e s.m.i.
6. Quando il perimetro della zona interessata dal PUA comprende aree a standard/servizi e/o la viabilità di PI, è da intendersi che queste potranno essere progettate in una diversa collocazione e/o sagomatura rispetto alle indicazioni riportate sul PI, per una migliore gestione funzionale degli spazi.

7. Ai sensi dell'art. 32 della LRV n° 11/2004 il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

ART. 20 - PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI

1. Sono gli spazi destinati alla sosta degli automezzi, la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, etc.).
2. Gli spazi da destinare a parcheggi privati negli interventi a destinazione d'uso residenziale di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dovranno avere superficie non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione negli edifici e nelle aree di pertinenza degli stessi (art. 9 comma 1 L n.122/89 e s.m.i.).
3. In ogni caso devono prevedersi due posti auto per ogni nuova unità abitativa, di cui uno coperto.
4. I parcheggi privati possono essere realizzati nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante.

4a. Nelle zone "A", le quantità richieste per parcheggio privato devono essere assicurate anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino una diversa configurazione strutturale e funzionale degli immobili esistenti, o un aumento delle unità immobiliari; per gli interventi ricadenti in zona A, è facoltà dell'Amministrazione di convenire la monetizzazione delle aree a parcheggio privato, qualora lo spazio non sia fisicamente reperibile.
Il reperimento del parcheggio va riferito al volume dell'unità originaria oggetto di divisione.

4b. La realizzazione di parcheggi pertinenziali può avvenire anche in aree anche non limitrofe a quelle ove insistono gli immobili, purché questi ultimi siano individuati al momento di presentazione del titolo autorizzativo in modo tale da assicurare, da un lato, l'esistenza in concreto di una relazione pertinenziale tra i parcheggi e le singole unità e da escludere, dall'altro, che si versi in ipotesi di iniziativa speculativa, soggetta all'ordinaria disciplina urbanistica ed edilizia.

5. Il requisito di un posto auto interno per alloggio si intende soddisfatto anche con il ricavo di un posto macchina esterno in parcheggio di pertinenza del fabbricato. I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto.
6. Per gli edifici con destinazione diversa da quella residenziale, in caso di intervento edilizio diretto di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione e di ampliamento, mutamenti di destinazioni d'uso, dovrà essere garantita, fatte salve differenti disposizioni prescritte nella disciplina delle singole zone e aree, una dotazione minima di area privata adibita a parcheggio come da standard urbanistici previsti dal PAT in attuazione della LRV n° 11/2004.
7. Per i nuovi fabbricati e per i mutamenti di destinazione d'uso di fabbricati esistenti da adibirsi, anche se parzialmente, ad attività commerciali, compreso il commercio all'ingrosso, turistiche o direzionali, si dovranno prevedere altre aree destinate a parcheggio e verde nella misura di 1 mq ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento destinata a tali attività; almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggio e almeno il 20% a verde.
8. Il 100% delle aree destinate a parcheggio dovrà essere sottoposta a vincolo destinato a uso pubblico da trascrivere sui registri immobiliari fino ad eventuale nuova variazione d'uso dell'immobile.
9. Da tali aree potranno essere detratte le eventuali aree a standards cedute o vincolate ad uso pubblico nell'attuazione di piani urbanistici attuativi interessanti anche l'area in cui ricade l'intervento. La detrazione dovrà avvenire in misura proporzionale alla superficie fondiaria di riferimento rispetto all'intera superficie del piano attuativo.
10. Ai sensi dell'Art. 31, c. 11, LRV n° 11/04, il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

11. La pavimentazione di parcheggi privati scoperti deve essere realizzata utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendone il deflusso ed impedendone il ristagno. In ogni caso, ogni modalità di smaltimento delle acque dovrà rispettare quanto previsto dalla DGR n.2948/2009 e s.m.i. e dalle norme del PAT.
12. In tutte le zone omogenee, in tutti gli interventi edilizi in cui siano previste almeno due unità abitative devono essere realizzati un ulteriore posto auto per unità residenziale esterno su area privata ad uso pubblico aggiuntivo rispetto alla L. n. 122. Sono ammesse deroghe per motivazioni morfologiche e/o di accessibilità al terreno di intervento nonché accessibilità al lotto oppure per incompatibilità ambientale e paesaggistica. Tale parcheggio aggiuntivo all'interno delle ZTO A può essere monetizzato

ART. 21 – COMPENSAZIONE DEI VOLUMI

1. Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi può essere consentita la compensazione dei volumi, ossia una diversa densità edilizia sui vari lotti costituenti la superficie fondiaria complessiva, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:
   a) l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
   b) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare in ogni caso m. 8;
   c) la distanza dai confini, che non siano cigli stradali, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto. La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
   d) il distacco tra fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore a ml. 10,00 e in ogni caso non inferiore a m.10;
   e) il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.
2. Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i PUA dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "altius non tollendi", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non aedificandi", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

ART. 22 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

1. L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto delle norme di attuazione di PI su cui il fabbricato viene ad insistere.
2. Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse l'edificabilità è pari alla sommatoria delle volumetrie ammesse per le singole porzioni di Z.T.O.
3. Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità. Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444. Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali e paesaggistici esistenti, dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle di PI.
4. Qualora tali vincoli dovessero decadere, l'edificazione in dette zone potrà avvenire secondo le norme relative alla zona rurale circostante.
5. E' fatto obbligo all'atto della presentazione del progetto delle nuove costruzioni dimostrare la possibilità di accessibilità alla viabilità pubblica.
6. Gli interventi non devono ridurre al di sotto dei limiti di legge la superficie dei parcheggi ed autorimesse private al servizio di edifici e devono essere realizzati nel rispetto delle norme sulle distanze e sulle altezze massime, nel rispetto delle linee architettoniche dei materiali e colori dell'edificio.

7. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV e impianti di depurazione ecc. sono sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici e sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive. Non sono ammesse cabine elettriche a torre. Per quelle esistenti si prescrive l'adeguamento a tipi seminterrati o interrati non ammettendo interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.
8. Essi non sono considerati fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal C.C.
9. Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di PUA mantenendo comunque un minimo di m 5,00.
10. Unità abitative di 28 mq. non possono superare il 20% nei complessi e nelle ristrutturazioni oltre le 5 unità.
11. Per gli interventi inferiori alle cinque unità è ammessa una sola unità di 28 mq.
12. Si richiama l***Art. 36 – Dimensionamento"*** nel PAT, che prevede: " *in aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e del territorio aperto, per le aree classificate tra le Invarianti di natura paesaggistico-ambientale, gli ampliamenti funzionali degli alloggi esistenti (**fino ad un massimo di 150 mc per alloggio**), senza incrementi del numero di unita immobiliari, che vengono definiti dal P.I. per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili."*

ART. 23 - INDICE D'EDIFICABILITÀ FONDIARIA

1. L'indice d'edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto.
2. Nel calcolo dell'indice d'edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni, anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto.
3. All'atto della richiesta della concessione le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.
4. Tale indice non potrà essere in nessun caso utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.

ART. 24 - INDICE D'EDIFICABILITÀ

1. L'indice d'edificabilità territoriale e' dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie totale dell'area d'intervento classificata come edificabile dal PI.
2. Sono considerate utili, ai fini del calcolo dei volumi ammessi, le aree di rispetto stradale, purché incluse nel perimetro dell'ambito di intervento, e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le aree destinate alla viabilità anche se definita dal PI.
3. Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore all'80% di quello previsto dalle norme di zona.
4. Il volume ammesso in un intero ambito edificabile potrà essere composto ed articolato, all'interno dei singoli lotti, anche in misura non proporzionale alla superficie dei lotti stessi, purché il volume complessivo relativamente a tale ambito risulti comunque inferiore od uguale a quello previsto ricavato sulla base dell'indice di zona, fermo restando il rispetto agli altri indici stereometrici di tabella.

ART. 25 - PARAMETRI EDILIZI E METODI DI MISURAZIONE

1. Nell'apposito ALLEGATO N° 02 al presente Quadro delle Norme vengono definiti in idonee schede i parametri edilizi ed i metodi da utilizzarsi nella loro misurazione.

TITOLO 4. ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO

La sussistenza e conformazione dei vincoli di seguito elencato e legata al permanere dell'elemento che lo genera, eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire in sede di P.I., senza che ciò determini variante al P.A.T.. La fascia di vincolo e riferita all'elemento areale anche se non zonizzato nel rispetto dei termini di applicazione previsti dalla normativa di riferimento.

ART. 26 - ELETTRODOTTI D.P.C.M. 8 LUGLIO 2003

1. Trattasi di impianti di elettrodotti e delle relative fasce di rispetto i cui tracciati hanno carattere indicativo, da verificare in concertazione con l'Ente Gestore.
2. Le trasformazioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di siti destinati a permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti esistenti devono essere subordinate ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche, prescrivendo, in caso di superamento dei valori-obiettivo fissati dalla normativa vigente, idonee misure di mitigazione.
3. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore.
4. La profondità delle fasce di rispetto indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alle caratteristiche tecniche indicate dall'ente gestore del servizio nonchè per effetto di eventuali modifiche legislative.
5. La profondita delle fasce di rispetto indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alle caratteristiche tecniche indicate dall'ente gestore del servizio nonche per effetto di eventuali modifiche legislative. In caso di discordanza in merito all'errato tracciato dell'elettrodotto farà fede il rilievo topografico.
6. In caso di discordanza in merito all'errato tracciato dell'elettrodotto farà fede il rilievo topografico.
7. La localizzazione di nuovi elettrodotti o la modifica di quelli esistenti e subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
8. La modifica o l'eliminazione dell'elettrodotto comporta la contemporanea modifica o eliminazione della fascia di rispetto in ottemperanza alla legislazione vigente.

Il DPCM 8 luglio 2003, all'art. 6, prevede che il proprietario/gestore dell'elettrodotto comunichi alle autorità competenti l'ampiezza delle fasce di rispetto ed i dati utilizzati per il calcolo dell'induzione magnetica, che va eseguito, ai sensi del § 5.1.2 dell'allegato al Decreto 29 maggio 2008 (G.U. n. 156 del 5 luglio 2008), sulla base delle caratteristiche geometriche, meccaniche ed elettriche della linea, tenendo conto della presenza di eventuali altri elettrodotti.
Detto calcolo delle fasce di rispetto va eseguito utilizzando modelli:
1. bidimensionali (2D), se sono rispettate le condizioni di cui al § 6.1 della norma CEI 106-11 Parte I;
2. tridimensionali (3D)3, in tutti gli altri casi. Le dimensioni delle fasce di rispetto devono essere fornite con una approssimazione non superiore a 1 m.
Al fine di agevolare la gestione territoriale ed il calcolo delle fasce di rispetto il Decreto introduce una procedura semplificata (§ 5.1.3), per il calcolo della DPA ai sensi della CEI 106-11 che fa riferimento ad un modello bidimensionale semplificato, valido per conduttori orizzontali paralleli, secondo il quale il proprietario /gestore deve:
1. calcolare la fascia di rispetto combinando la configurazione dei conduttori, geometrica e di fase, e la portata in corrente in servizio normale che forniscono il risultato più cautelativo sull'intero tronco di linea (la configurazione ottenuta potrebbe non corrispondere ad alcuna campata reale);
2. proiettare al suolo verticalmente tale fascia;

3. comunicare l'estensione rispetto alla proiezione al centro linea: tale distanza (DPA) sarà adottata in modo costante lungo il tronco.

ART. 27 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO

1. Trattasi di impianti in aree di cui alla L.R. n. 29/1993; L. n. 36del 22.02.2001 " Legge Quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"; D. Lgs. n. 259/2003;
2. D.P.C.M. 8 Luglio 2003; L.R. 11/2004, art. 13 e DM del 28.05.2008 "*Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione della fascia di rispetto per gli elettrodotti*".
3. Gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico vanno localizzate nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica, con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, ecc.), della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D.Lgs 259/2003 "*Codice delle comunicazioni elettroniche*" e della L. 35/2001 "*Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*".

ART. 27.bis - INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER LA RICARICA DEI VEICOLI

1. Secondo quanto disposto all'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001 – Testo unico delle disposizione legislative e regolamentari in materia edilizia, si precisa che, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, gli interventi edilizi classificati dalla vigente normativa come di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia, relativi a:
   - edifici ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri;
   - edifici ad uso residenziali con almeno 10 unità abitative (in quest'ultimo caso solo se di nuova costruzione e per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali).
2. devono prevedere obbligatoriamente la predisposizione per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o meno – tale disposizione non si applica agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche (vd. D.Lgs. n. 257/2016).
3. Si faccia riferimento al DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 18 aprile 2016 - Approvazione dell'aggiornamento del Piano nazionale infrastrutturale per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 26 settembre 2014. (16A04835) (GU Serie Generale n.151 del 30-6-2016).

ART. 28 - IDROGRAFIA PRINCIPALE / SERVITÙ IDRAULICA R.D. 368/1904, R.D. 523/1904

1. Si faccia riferimento all'"*Art. 9 - Elementi generatori di vincolo e Fasce di rispetto"* del PAT.
2. Si tratta dei sedimi relativi all'idrografia pubblica dei fiumi, torrenti e canali anche ai fini di pulizia idraulica e di tutela da rischio idraulico.
3. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.
4. Vale quanto previsto dai regolamenti di Polizia Idraulica vigenti, quali il R.D. 368/1904 per le opere di bonifica e il R.D. 523/1904 per le opere idrauliche, che in particolare prevedono l'inedificabilità assoluta di 10 m comprensivi della fascia di 4 m dall'unghia dell'argine o dal ciglio in cui sono vietate piantagioni e movimento del terreno.
5. La distanza di inedificabilità può essere ridotta fino a m 4 previo parere dell'ente competente.
6. In particolare laddove sussiste un vincolo idraulico, non e possibile realizzare alcun intervento, neppure se previsto dal vigente strumento urbanistico.
7. Gli interventi su fabbricati esistenti ed eventuali opere precarie dovranno ottenere preventivo autorizzazione idraulica degli Enti Competenti.

ART. 29 - CORSI D'ACQUA / ZONE DI TUTELA (ART. 41 DELLA L.R. 11/2004)

1. La rete idrografica dei corsi d'acqua di pregio ambientale, è soggetta a tutela ai sensi dell'art. 41 della LRV n° 11/2004 e smi, escludendo le aree urbanizzate e quelle alle stesse contigue, per le quali il P.I. stabilisce una fascia di inedificabilità di 10 m, anche all'interno dei ambiti soggetti a PUA, fatte salve le deroghe richieste agli Enti preposti alla tutela del vincolo.
2. Al fine di valorizzare l'ambientale del territorio di Fumane, il P.I., richiama il P.A.T. all'"*Art. 18 – Elementi di tutela*", che dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale, indicati nelle tavole di progetto con relative zone di tutela definite sulle tavole grafiche 100 m, 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., nonchè le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua. Le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;
   - eventuali opere di difesa spondale, dovranno essere concordate con il Consorzio di Bonifica secondo i criteri più elementari di bioingegneria.
3. La tutela viene attuata assicurando il monitoraggio e richiedendo pareri agli Enti competenti (Consorzio di Bonifica, ATO, Autorità di Bacino del Fiume Adige, Genio Civile, Regione, Provincia, A.R.P.A.V., U.L.S.S.) secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:
   - nel caso di nuovi interventi (impatto delle infrastrutture, attraversamenti, ponti, ecc. degli insediamenti civili e produttivi, delle attività agricole);
   - nel controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero percorso dei corsi d'acqua che richiedono un monitoraggio costante, contro il rischio idraulico, di siccità e di inquinamento.
4. Nelle zone di tutela, all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, **non** sono consentite nuove edificazioni:
   - nell'insieme di A.T.O. a matrice Ambientale, per una profondità di **m. 100** dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale (limite individuato graficamente nelle tavole grafiche);
   - nell'insieme di A.T.O. a matrice Insediativa, per una profondità di **m. 10** dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale ((limite individuato graficamente nelle tavole grafiche).
5. All'interno delle fasce di tutela si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle normative vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.
6. Verificata l'esistenza di manufatti legittimi all'interno delle suddette fasce di tutela, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) e b) del DPR n° 380/2001 e smi, prevedendo le forme giuridiche del credito Edilizio.

ART. 30 - VIABILITÀ PRINCIPALE/FASCE DI RISPETTO – D. LGS. N. 285/1992 E D.P.R. 495/1992

1. Trattasi di aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilita e le relative fasce di protezione e rispetto.
2. Per le fasce di rispetto delle strade valgono le disposizioni specifiche di cui al D.Lgs. n. 285/1992, Nuovo Codice della Strada.
3. Per "distanza dalle strade" si intende la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e ortogonale alla strada, della superficie coperta dal confine stradale.
4. Ai fini della determinazione delle distanze all'interno dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PI, da applicarsi in funzione della larghezza della strada. Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc
5. In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alla strada, devono rispettare le distanze previste dal D.Lgs. 285/1992 Codice della Strada e dal DPR 495/1992 Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.

6. Le distanze minime da osservare nell'edificazione dei nuovi fabbricati o nelle ricostruzioni ed ampliamenti, sono quelle definite, a seconda della classificazione della strada, dal regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada di cui al DPR 16 dicembre 1992, n° 495 e s.m.i.

Art. 26 Fasce di rispetto dal confine stradale fuori dai centri abitati, le distanze non possono essere inferiori a:	B strade extraurbane principali	C strade extraurbane secondarie	D strade urbane di scorrimento	E strade urbane di quartiere	F strade vicinali	F strade locali
Nelle Ricostruzioni o negli ampliamenti	40 m	30 m	-	-	10 m	20 m
All'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili	20 m	10 m	-	-	10 riducibili a 5	10
Art. 28 Fasce di rispetto dal confine stradale nei centri abitati, le distanze non possono essere inferiori a:	B strade extraurbane principali	C strade extraurbane secondarie	D strade urbane di scorrimento	E strade urbane di quartiere	F strade vicinali	F strade locali
Nuove costruzioni	-	-	20 m	10 m	5, 10 per gli edifici produttivi	

7. Sono ammesse, fatti salvi i nulla osta di Legge degli Enti competenti:
   - le costruzioni relative alla distribuzione di carburanti;
   - la costruzione di reti tecnologiche con ogni impianto ad esse relativo;
   - la costruzione di recinzioni, aventi altezze conformi alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.
8. Generalmente all'interno delle fasce di rispetto non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
9. Nelle fasce di rispetto delle strade sono consentiti solamente:
   - la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili;
   - la realizzazione di manufatti ed impianti pubblici o a servizio pubblico;
   - la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.).
10. Per gli edifici esistenti sono consentite le seguenti opere:
    - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001 e smi;
11. Nel caso di esproprio di edifici di abitazione per la realizzazione di strade o di 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 uguale volume in area adiacente non di rispetto, purchè non destinata a spazi pubblici, di estensione anche inferiore minima di norma.
12. Nell'edificazione fuori dei centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio strada previste dal nuovo Codice della Strada con particolare riguardo alle distanze in corrispondenza di incroci stradali.
13. Per centro abitato si intende quanto definito e stabilito dagli artt. 3 (punto 8) e 4 del Nuovo Codice della Strada di cui al D.L. 285/92 e s.m.i.
14. La misura della larghezza della strada e delle distanze dal confine stradale, in assenza di rispettivi progetti approvati, deve essere riferita agli elaborati di PI o di piani attuativi approvati, dove questi prevedono un ampliamento della sede stradale o nuovi tracciati.
15. Qualora nelle tavole di PI fosse prevista una fascia maggiore di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tale maggiore distanza.
16. Le distanze relative alle fasce di rispetto vanno misurate dal limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili pedonali ivi incluse le banchine ed ogni altra sede transitabile, comprendendovi inoltre parapetti, arginelle e simili con esclusione delle piazzole di sosta.

17. Ai sensi dell'art. 3, comma 1 (punto 10) del Nuovo Codice della Strada, di cui al D.L. 285/92, si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
18. Nell'edificazione lungo le zone di tutela sono da rispettare obbligatoriamente, fatte salve le diverse previsioni e prescrizioni del PI, le fasce di rispetto previste dagli strumenti urbanistici e dalle normative vigenti.
19. Gli interventi edificatori anche interrati devono rispettare le distanze stabilite dalle fasce di rispetto e di tutela.
20. Limitatamente alle strade di tipo F è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti alla data di approvazione del PI purché ciò non contrasti con le esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità:ove non sussistano problemi per strade o/a fondo cieco deve essere prevista la distanza minima assoluta di m 5 dalla strada.
21. In corrispondenza di incroci e biforcazioni, le fasce di rispetto, determinate dalle distanze minime definite dal PI, sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia eguale al doppio delle distanze sopra stabilite afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.
22. Relativamente agli ampliamenti all'interno delle fasce di rispetto stradali ai sensi dell'art.36 della LRV n° 30/2016, che inserisce il comma 4ter all'art. 41 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. Si riporta l'articolo della normativa citata vigente:

    4 ter. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Il piano degli interventi può altresì consentire, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.".

ART. 31 - POZZI E SORGENTI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE / FASCE DI RISPETTO – D. LGS. 152/2006

1. Trattasi delle risorse idropotabili rientranti nella disciplina della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000, del Decreto Legislativo 152/2006 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque e relative fasce di rispetto.

2. Sono soggetti alle disposizioni specifiche di cui al D.Lgs. n.152/2006, in particolare rispetto alle attivita e destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di tutela assoluta e di rispetto delle risorse idriche, come definite dal decreto stesso.
3. Per i punti di prelievo idrico di cui al D.P.R. 24/05/1988 n. 236 le aree di rispetto sono definite in funzione della situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica.
4. Il PI. tutela le fonti di approvvigionamento idrico situate nelle zone urbane stabilendo opportune aree di rispetto non edificabili intorno ai punti di prelievo.L'Amministrazione con D.C.C. n. 28 del 15/04/91, individua le seguenti sorgenti con relative aree di rispetto nell'ambito del territorio comunale.

Lena	Moraroni
Arbi	Ziviana
Santoccio	La Berta
Camporiondo	Vaio Vaiara o Pomarole
Prari	Casotto
Fontane	Lavedine
Verago	San Urbano
Vaio.	

5. Nelle zone di rispetto, definite ai sensi dell'art.13 del PTRC, sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
   - dispersione, ovvero immissioni in fossi non impermeabilizzati, di reflui fanghi e liquami anche se depurati;
   - accumulo di concimi organici;
   - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
   - aree cimiteriali;
   - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
   - aperture di cave e pozzi;
   - discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
   - stoccaggio di rifiuti, reflui prodotti sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
   - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
   - impianti di trattamento di rifiuti;
   - pascolo e stazzo di bestiame.
6. Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti, per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.
7. Per la captazione di acque superficiali, si applicano per quanto possibile le norme di cui ai precedenti commi, curando inoltre le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde al fine di prevenire dissesti idrologici nonché la deviazione a valle delle opere di presa delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.

ART. 32 - VINCOLO MONUMENTALE

1. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
2. È obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture. Sono fatte salve diverse prescrizioni dettate, nell'ambito di competenza dell' Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio.
3. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.

4. Sono fatte salve le disposizioni speciali contenute nella disciplina della città storica per la conservazione il recupero e la valorizzazione dei manufatti e delle aree circostanti di pertinenza, gli interventi consentiti e gli usi compatibili con le loro caratteristiche, il riuso a fini turistico - ricettivi o con funzioni legate alla cultura ed al tempo libero

ART. 33 - VINCOLO PAESAGGISTICO

- **Art. 136 D.Lgs. 42/2004 – Aree di notevole interesse pubblico**
- **Art. 142 lett. c) – Corsi d'acqua**

1. Nelle aree ed edifici assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/2004 – parte III, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui alla parte III del succitato Decreto Legislativo.
2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal P.A.T., gli atti di pianificazione paesaggistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e le indicazioni dell'articolo 148 del D.Lgs n.42/2004 " Commissioni per il paesaggio " e dell'articolo 45 nonies della L.R. n.11/2004 " Commissioni locali per il paesaggio"
3. Dalla data di adozione del P.A.T. le indicazioni di natura paesaggistica in esso contenute costituiscono prescrizioni immediatamente efficaci sulla valutazione di ammissibilità degli interventi di trasformazione.
4. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni contenute nel P.A.T. sono da applicarsi nell'ambito dei procedimenti di approvazione dei P.U.A., di rilascio dei titoli abitativi relativi agli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia e agli interventi oggetto di Denuncia di Inizio Attività edilizia.

Si riporta all'interno delle NTO l'Allegato A (di cui all'art. 2, comma 1 del DPR 31/2017) Interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica:

- *A.1. Opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi, anche ove comportanti mutamento della destinazione d'uso;*
- *A.2. interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purche' eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura; opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne; integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attivita' economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari,comignoli e simili; interventi di coibentazione volti a migliorarel'efficienza energetica degli edifici che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura. Alle medesime condizioni non e' altresi' soggetta ad autorizzazione la realizzazione o la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto, purche' tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;*
- *A.3. interventi che abbiano finalita' di consolidamento statico degli edifici, ivi compresi gli interventi che si rendano necessari per il miglioramento o l'adeguamento ai fini antisismici, purche' non comportanti modifiche alle caratteristiche morfotipologiche, ai materiali di finitura o di rivestimento, o alla volumetria e all'altezza dell'edificio;*
- *A.4. interventi indispensabili per l'eliminazione di barriere architettoniche, quali la realizzazione di rampe esterne per il superamento di dislivelli non superiori a 60 cm, l'installazione di apparecchi servoscala esterni, nonche' la realizzazione, negli spazi pertinenziali interni non visibili dallo spazio pubblico, di ascensori esterni o di altri manufatti consimili;*

- *A.5. installazioni di impianti tecnologici esterni a servizio di singoli edifici non soggette ad alcun titolo abilitativo edilizio, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unita' esterna, caldaie, parabole, antenne, purche' effettuate su prospetti secondari, o in spazi pertinenziali interni, o in posizioni comunque non visibili dallo spazio pubblico, o purche' si tratti di impianti integrati nella configurazione esterna degli edifici, ed a condizione che tali installazioni non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;*
- *A.6. installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici, laddove posti su coperture piane e in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici esterni; installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici, purche' integrati nella configurazione delle coperture, o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda degli edifici, ai sensi dell'art. 7-bis del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, non ricadenti fra quelli di cui all'art. 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;*
- *A.7. installazione di micro generatori eolici con altezza complessiva non superiore a ml 1,50 e diametro non superiore a ml 1,00, qualora tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;*
- *A.8. interventi di adeguamento funzionale di cabine per impianti tecnologici a rete, ivi compresa la sostituzione delle cabine esistenti con manufatti analoghi per tipologia e dimensioni, nonche' interventi destinati all'installazione e allo sviluppo della rete di comunicazione elettronica ad alta velocita', ivi compresi gli incrementi di altezza non superiori a cm 50;*
- *A.9. installazione di dispositivi di sicurezza anticaduta sulle coperture degli edifici;*
- *A.10. opere di manutenzione e adeguamento degli spazi esterni, pubblici o privati, relative a manufatti esistenti, quali marciapiedi, banchine stradali, aiuole, componenti di arredo urbano, purche' eseguite nel rispetto delle caratteristiche morfotipologiche, dei materiali e delle finiture preesistenti, e dei caratteri tipici del contesto locale;*
- *A.11. opere di urbanizzazione primaria previste in piani attuativi gia' valutati ai fini paesaggistici, ove oggetto di accordi di collaborazione tra il Ministero, le Regioni e gli Enti Locali o di specifica disciplina contenuta nel piano paesaggistico approvato ai sensi dell'art. 143 del codice;*
- *A.12. interventi da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici non comportanti significative modifiche degli assetti planimetrici e vegetazionali, quali l'adeguamento di spazi pavimentati, la realizzazione di camminamenti, sistemazioni a verde e opere consimili che non incidano sulla morfologia del terreno, nonche', nelle medesime aree, la demolizione parziale o totale, senza ricostruzione, di volumi tecnici e manufatti accessori privi di valenza architettonica, storica o testimoniale, l'installazione di serre ad uso domestico con superficie non superiore a 20 mq, a condizione che tali interventi non interessino i beni di cui all'art. 136, comma 1, lettera b) del Codice;*
- *A.13. interventi di manutenzione, sostituzione o adeguamento di cancelli, recinzioni, muri di cinta o di contenimento del terreno, inserimento di elementi antintrusione sui cancelli, le recinzioni e sui muri di cinta eseguiti nel rispetto delle caratteristiche morfotipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti che non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;*
- *A.14. sostituzione o messa a dimora di alberi e arbusti, singoli o in gruppi, in aree pubbliche o private, eseguita con esemplari adulti della stessa specie o di specie autoctone o comunque storicamente naturalizzate e tipiche dei luoghi, purche' tali*

interventi non interessino i beni di cui all'art. 136, comma 1, lettere a) e b) del Codice, ferma l'autorizzazione degli uffici competenti, ove prevista;

- *A.15. fatte salve le disposizioni di tutela dei beni archeologici nonche' le eventuali specifiche prescrizioni paesaggistiche relative alle aree di interesse archeologico di cui*
- *all'art. 142, comma 1, lettera m) del Codice, la realizzazione e manutenzione di interventi nel sottosuolo che non comportino la modifica permanente della morfologia del terreno e che non incidano sugli assetti vegetazionali, quali: volumi completamente interrati senza opere in soprasuolo; condotte forzate e reti irrigue, pozzi ed opere di presa e prelievo da falda senza manufatti emergenti in soprasuolo; impianti geotermici al servizio di singoli edifici; serbatoi, cisterne e manufatti consimili nel sottosuolo; tratti di canalizzazioni, tubazioni o cavi interrati per le reti di distribuzione locale di servizi di pubblico interesse o di fognatura senza realizzazione di nuovi manufatti emergenti in soprasuolo o dal piano di campagna; l'allaccio alle infrastrutture a rete. Nei casi sopraelencati e' consentita la realizzazione di pozzetti a raso emergenti dal suolo non oltre i 40 cm;*
- *A.16. occupazione temporanea di suolo privato, pubblico o di uso pubblico mediante installazione di strutture o di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie o di fondazione, per manifestazioni, spettacoli, eventi o per esposizioni e vendita di merci, per il solo periodo di svolgimento della manifestazione, comunque non superiore a 120 giorni nell'anno solare;*
- *A.17. installazioni esterne poste a corredo di attivita' economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attivita' commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili quali tende, pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo;*
- *A.18. installazione di strutture di supporto al monitoraggio ambientale o a prospezioni geognostiche, con esclusione di quelle destinate ad attivita' di ricerca di idrocarburi;*
- *A.19. nell'ambito degli interventi di cui all'art. 149, comma 1, lettera b) del Codice: interventi su impianti idraulici agrari privi di valenza storica o testimoniale; installazione di serre mobili stagionali sprovviste di strutture in muratura; palificazioni, pergolati, singoli manufatti amovibili, realizzati in legno per ricovero di attrezzi agricoli, con superficie coperta non superiore a cinque metri quadrati e semplicemente ancorati al suolo senza opere di fondazione o opere murarie; interventi di manutenzione strettamente pertinenti l'esercizio dell'attivita' ittica; interventi di manutenzione della viabilita' vicinale, poderale e forestale che non modifichino la struttura e le pavimentazioni dei tracciati; interventi di manutenzione e realizzazione di muretti a secco ed abbeveratoi funzionali alle attivita' agro-silvo-pastorali, eseguiti con materiali e tecniche tradizionali; installazione di pannelli amovibili realizzati in legno o altri materiali leggeri per informazione turistica o per attivita' didattico-ricreative; interventi di ripristino delle attivita' agricole e pastorali nelle aree rurali invase da formazioni di vegetazione arbustiva o arborea, previo accertamento del preesistente uso agricolo o pastorale, da parte delle autorita' competenti e ove tali aree risultino individuate dal piano paesaggistico regionale;*
- *A.20. nell'ambito degli interventi di cui all'art. 149, comma 1, lettera c) del Codice: pratiche selvicolturali autorizzate in base alla normativa di settore; interventi di contenimento della vegetazione spontanea indispensabili per la manutenzione delle infrastrutture pubbliche esistenti pertinenti al bosco, quali elettrodotti, viabilita' pubblica, opere idrauliche; interventi di realizzazione o adeguamento della viabilita' forestale al servizio delle attivita' agrosilvopastorali e funzionali alla gestione e tutela del territorio, vietate al transito ordinario, con fondo non asfaltato e a carreggiata unica, previsti da piani o strumenti di gestione forestale approvati dalla Regione previo parere favorevole del*
- *Soprintendente per la parte inerente la realizzazione o adeguamento della viabilita' forestale;*
- *A.21. realizzazione di monumenti, lapidi, edicole funerarie ed opere di arredo all'interno dei cimiteri;*

- *A.22. installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi pertinenziali ad uso privato;*
- *A.23. installazione di insegne per esercizi commerciali o altre attivita' economiche, ove effettuata all'interno dello spazio vetrina o in altra collocazione consimile a cio' preordinata; sostituzione di insegne esistenti, gia' legittimamente installate, con insegne analoghe per dimensioni e collocazione. L'esenzione dall'autorizzazione non riguarda le insegne e i mezzi pubblicitari a messaggio o luminosita' variabile;*
- *A.24. installazione o modifica di impianti delle reti di comunicazione elettronica o di impianti radioelettrici, di cui all'art. 6, comma 4, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164,nonche' smantellamento di reti elettriche aeree;*
- *A.25. interventi di manutenzione degli alvei, delle sponde e degli argini dei corsi d'acqua, compresi gli interventi sulla vegetazione ripariale arborea e arbustiva, finalizzati a garantire il libero deflusso delle acque e che non comportino alterazioni permanenti della visione d'insieme della morfologia del corso d'acqua; interventi di manutenzione e ripristino funzionale dei sistemi di scolo e smaltimento delle acque e delle opere idrauliche in alveo;*
- *A.26. interventi puntuali di ingegneria naturalistica diretti alla regimazione delle acque e/o alla conservazione del suolo che prevedano l'utilizzo di piante autoctone e pioniere, anche in combinazione con materiali inerti di origine locale o con materiali artificiali biodegradabili;*
- *A.27. interventi di manutenzione o sostituzione, senza ampliamenti dimensionali, delle strutture amovibili esistenti situate nell'ambito di strutture ricettive all'aria aperta gia' munite di autorizzazione paesaggistica, eseguiti nel rispetto dellecaratteristiche morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti;*
- *A.28. smontaggio e rimontaggio periodico di strutture stagionali munite di autorizzazione paesaggistica;*
- *A.29. interventi di fedele ricostruzione di edifici, manufatti e impianti tecnologici che in conseguenza di calamita' naturali o catastrofi risultino in tutto o in parte crollati o demoliti, o siano oggetto di ordinanza di demolizione per pericolo di crollo, purche' sia possibile accertarne la consistenza e configurazione legittimamente preesistente ed a condizione che l'intervento sia realizzato entro dieci anni dall'evento e sia conforme all'edificio o manufatto originario quanto a collocazione, ingombro planivolumetrico, configurazione degli esterni e finiture, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e di sicurezza degli impianti tecnologici;*
- *A.30. demolizioni e rimessioni in pristino dello stato dei luoghi conseguenti a provvedimenti repressivi di abusi;*
- *A.31. opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime.*

ART. 34 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Si tratta di aree di rispetto destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.
2. Sono ammesse solo costruzioni relative alla funzionalità e gestione del cimitero.
3. Le aree classificate come interesse comune all'interno della zone cimiteriale possono essere fruite per usi a cielo aperto.
4. Possono altresì essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo previo parere favorevole dell'Autorità Competente alla tutela del vincolo.
5. L'eventuale riduzione del vincolo cimiteriale comporta l'automatica definizione delle aree interessate nell'ambito delle zone confinanti.
6. Tali aree se classificate come agricole concorrono alla definizione della volumetria ammessa per le zone agricole limitrofe.

7. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con natura storico-monumentale-architettonica per cui vale la specifica normativa, per gli edifici esistenti, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del T.U. leggi sanitarie – R.D. 1265/1934.
8. La definizione degli impianti cimiteriali si rinviene nell'art. 56 del D.P.R. 10.09.1990 n. 285 – che riproduce sostanzialmente l'abrogato art. 54 del Decreto del Presidente della Repubblica 21 ottobre 1975, n. 803 – il quale permette di affermare che gli impianti cimiteriali, cioè gli ampliamenti e le costruzioni dei cimiteri, compresi le vie d'accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno e le costruzioni accessorie, siano da considerarsi opere di urbanizzazione primaria:

   " *1. La relazione tecnico-sanitaria che accompagna i progetti di ampliamento e di costruzione di cimiteri deve illustrare i criteri in base ai quali l'amministrazione comunale ha programmato la distribuzione dei lotti destinati ai diversi tipi di sepoltura.*

   2. Tale relazione deve contenere la descrizione dell'area, della via di accesso, delle zone di parcheggio, degli spazi e viali destinati al traffico interno, delle eventuali costruzioni accessorie previste quali deposito di osservazione, camera mortuaria, sale di autopsia, cappelle, forno crematorio, servizi destinati al pubblico e agli operatori cimiteriali, alloggio del custode, nonché' impianti tecnici.

   3. Gli elaborati grafici devono, in scala adeguata, rappresentare sia le varie zone del complesso, sia gli edifici dei servizi generali che gli impianti tecnici".

~~9. Stralciato~~

10. Per gli interventi ammessi all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, a comprendere le fasce di attenzione fino ai 200 m, si faccia riferimento a quanto previsto dalla LRV n° 30/2016:

    "Il comma 4 bis dell'articolo 41 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, è sostituito dal seguente: "*4 bis. 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 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, 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.*".

11. La disposizione richiama il concetto di "intervento urbanistico", contemplato dal comma 5 dell'articolo 338 del r.d. 1265 del 1934, il quale dispone che:

    "*Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre*".

ART. 35 - VINCOLO ARCHEOLOGICO D.Lgs. art. 142, lett.m

1. Il PI riporta le aree soggette a vincolo archeologico cosi come da decreto della Soprintendenza.
2. Ogni intervento che comporti operazioni di scavo e subordinato alla richiesta ed ottenimento del parere della competente Soprintendenza.

ART. 36 - AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

1. Si faccia riferimento all'Art. 18 – Elementi di tutela del PAT, relativamente ai Siti di interesse Archeologico, relativo all'individuazione individuato puntuale nel PAT delle aree di interesse archeologico connesse alla localizzazione e al ritrovamento di reperti di epoca preistorica, come notificati dalla Soprintendenza ai beni archeologici.

2. Le Aree a "Rischio Archeologico" non sono sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.
3. Il P.A.T., integrato dal PI, ha individuato le aree nelle quali sono documentati rinvenimenti archeologici che potrebbero risultare a rischio archeologico, sulla base dei dati noti e segnalati dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto.
4. Gli interventi che ricadono all'interno di tali aree che comportano esecuzione di opere nel sottosuolo sono subordinati al rilascio del nulla osta preventivo da parte della competente Soprintendenza Archeologica.
5. Indagini archeologiche preventive. In qualsiasi parte del territorio del P.A.T. si prescrive che per i lavori implicanti scavi rientranti nella disciplina delle opere pubbliche è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/2006 art. 95 e 96.
6. Tutti gli interventi previsti all'interno di queste aree, qualora dovessero prevedere scavi che superino i 50 cm di profondità, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio presso la Soprintendenza Archeologica, prima ancora della loro presentazione in Comune, e successivamente alla notifica della denuncia di inizio lavori (DIA) presso la stessa.
   Alla documentazione da presentare in Comune per l'ottenimento dei titoli abilitativi deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della DIA stessa presso la Soprintendenza Archeologica.
7. Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici valgono le disposizioni della relativa vigente normativa, e le misure di salvaguardia concordate con la competente Soprintendenza archeologica.

ART. 37 – VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE RDL 3267/1923

1. Si tratta di Ambiti vincolati ai sensi del R.D. 3267/1923 e successive modificazioni e individuati dal P.T.R.C. di cui vanno rispettate le prescrizioni.
2. Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico – forestale, sono subordinate all'attuazione preventiva di cui al R.D. 3267/1923 e della legislazione regionale in materia.

ART. 38 – VINCOLO DESTINAZIONE FORESTALE L.R. N. 52 DEL 13/09/1978

1. Il P.A.T. riporta le aree soggette a vincolo a Destinazione Forestale di cui all'articolo 15 della L.R. n.52/1978 E SMI.
2. Nel caso si riscontrino abbattimenti di superficie boschive identificate ai sensi del presente articolo nel proprio territorio comunale, il Comune verifica la congruità normativa ed operativa degli abbattimenti stessi con le Autorita competenti e le eventuali opere di ripristino.
3. Qualora in sede di P.I. si delinei la necessita di trasformazione o riduzione di superfici classificate a bosco ai sensi dell'art. 14 della L.R. 19.09.1978 n. 52, la trasformabilità di tali superfici e soggetta ai limiti previsti dall'art. 4 del D. Lgs. 18.05.2001 n. 227 e dall'art. 15 della L.R. n. 52/78 e s.m.i.. Pertanto essa risulta possibile solo a seguito dei dovuti procedimenti autorizzativi, atti a valutare la compatibilità degli interventi previsti nel P.I. con le funzioni di interesse generale svolte dal bosco (conservazione biodiversità, stabilita dei terreni, tutela del paesaggio, ecc.) e con le condizioni per la loro eventuale compensazione.
4. Il Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004 art. 142, lett g) – Territori coperti da foreste e boschi, individuato ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D. Lgs 42/04,individua i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della L.R. n. 52/78 "Legge Forestale Regionale", dalla L.R. 05/05 e s.m.i.), ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, che sono soggetti a vincolo paesaggistico.
5. Su di essi è consentito solo il taglio colturale, la forestazione e altre opere conservative, sempre che autorizzate preventivamente secondo i dispositivi della sopracitata L.R. n. 52/78 e s.m.i..
6. I territori coperti da foreste e boschi coincidono con gli oggetti del vincolo destinazione forestale e sulla tavola n°1 del P.A.T. e sulle tavole del PI hanno la stessa grafia.

ART. 39 – VINCOLO SISMICO

1. Il territorio del Comune di Fumane e classificato come Zona 3 ai sensi delle O.P.C.M. n.3274/2003 e O.P.C.M. n.3519/2006. Il P.A.T. considera le condizioni di rischio sismico in relazione alle vigenti discipline nazionali e provvede alla tutela e sicurezza del territorio in relazione alle specifiche caratteristiche geologiche e geotecniche locali
2. Per la micro zonazione sismica si faccia riferimento alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1572 del 03 settembre 2013 "Definizione di una metodologia teorica e sperimentale per l'analisi sismica locale a supporto della pianificazione. Linee Guida Regionali per la microzonazione *sismica. (D.G.R. 71/2008, D.G.R. 2877/2008 e D.lgs. 163/2006 e abrogazione D.G.R. n. 3308/08)".*

ART. 40 - VINCOLO MONTE PASTELLO

1. Nell'ambito ed in prossimità dei Siti di Rete Natura 2000 tutti gli interventi sono subordinati alla verifica ed al rispetto della procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art.5 del D.P.R.357/97 e s.m.i..
2. La Relazione di Incidenza del P.A.T. contiene l'indicazione degli ambiti a diversa sensibilità ambientale e contempla ai sensi della DGR 2299/2014, in aggiornamento della precedente Delibera regionale, le modalità di esecuzione della procedura di alcune tipologie di intervento da attuare in aree residenziali.
3. Nella progettazione ed esecuzione di tali piani, progetti e interventi, al fine di salvaguardare la
4. biodiversità, mediante la conservazione degli habitat naturali, nonche della flora e della fauna selvatiche di interesse comunitario, deve essere comunque garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie interessate che hanno determinato l'individuazione dell'area come Sito di rete Natura 2000.
5. Nell'esame delle soluzioni progettuali devono essere considerate possibili alternative per la realizzazione del piano, del progetto o dell'intervento aventi diversi effetti sull'integrita dei siti, compresa l'opzione di non procedere con il piano, progetto o intervento (opzione zero). A seguito della valutazione sono individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi del piano, del progetto o dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento. In alcuni ambiti di urbanizzazione consolidata o diffusa, corrispondenti a situazioni in cui le destinazioni d'uso degli immobili sono esclusivamente residenziali, le eventuali ulteriori trasformazioni, senza cambio di destinazione d'uso, sono ritenute non potenzialmente incidenti sui siti di rete Natura 2000.

ART. 41 – AREE NON IDONEE DA PAT

1. Si riportano sul PI con apposita grafia e richiamando l'"*art. 16 - Compatibilità geologica ai fini edificatori"* del PAT, le aree individuate "non idonee". Si tratta anche di limitati settori sell'area F ubicata a est di Breonio, della parte Nord del consolidato della Frazione di Molina, dei Sistemi di edilizia rurale ubicati a nord e a est di Breonio, del Sistema di edilizia Rurale ubicato lungo il confine orientale del territorio comunale, di parte del consolidato di Fumane e di Mazzurega, come evidenziato nel parere di approvazione del PAT, DGRV n. 342 del 25/03/2014.
   Si richiama anche per le aree idonee a condizione l'"*Art. 16 – Compatibilità geologica ai fini edificatori*" del PAT.
2. Sono aree con caratteristiche litologiche, geomorfologiche od idrogeologiche tali da predisporre il terreno al dissesto e che quindi precludono ogni attività urbanistica o edilizia.
3. In questa classe sono stati inseriti gli alvei di corsi d'acqua perenni e temporanei per una fascia di rispetto di 20 metri, ridotta a 10 m negli ATO di carattere insediativo, le aree di frana attiva (quiescente o comunque rimobilizzabile), le aree con escavazione ripristinata mediante riporto su versanti con pendenze superiori al 25%, i materiali sciolti per accumulo detritico di falda a pezzatura grossolana prevalente su versanti con pendenze superiori al 25%, gli orli di scarpata ripida influenzata dalla struttura e l'ingresso delle attività estrattive in sotterraneo.

4. Nelle aree e sugli edifici appartenenti a questa categoria e vietata ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, discariche, depositi di inerti, e tutto ciò che comporti rilevanti modifiche del terreno.
5. In generale, nei terreni appartenenti a tale classe le opere e gli interventi ammissibili sono volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente e alla stabilizzazione delle eventuali forme di dissesto. In ogni caso, gli eventuali interventi consentiti dovranno garantire le condizioni di sicurezza degli stessi, nonchè dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Non sono ~~peraltro~~ esclusi interventi particolari di superiore interesse pubblico come ad esempio la realizzazione di servizi (acquedotti, fognature, strade pubbliche, ecc.).
6. Per la realizzazione di questi interventi saranno indispensabili rigorosi studi includenti una geologico geotecnica che ne accerti la fattibilità e le modalità esecutive di intervento.

ART. 42 – OPERE INCONGRUE- ELEMENTI DI DEGRADO

1. Il PI conferma le opere incongrue individuate da P.A.T., normate dall'art. 26 delle NT del PAT stesso, pertanto individua le principali strutture/attrezzature che si configurano come elementi di degrado ambientale rispetto al contesto insediativo o del territorio aperto, e comportano effetti detrattori (in termini acustici, visivi, olfattivi, o di altra natura) rispetto agli insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.
2. Il P.A.T. individua come elementi di degrado alcune strutture produttive di allevamento smesse in localita Canova ed in localita Carpene. Il primo sarà oggetto di un successivo Accordo pubblico- privato che prevede la completa demolizione dei manufatti e la dismissione del codice allevamento con il parziale recupero della volumetria in altra zona idonea.
3. Per le **strutture in località Carperne**, già soggette a Piano di Recupero nel P.R.G. si attuerà quanto previsto nel P.U.A. agli atti con il recupero della volumetria ammessa in loco secondo i parametri previsti.
4. Ai fini dell'attuazione degli interventi di rimozione/mitigazione della fonte degli effetti di disturbo, il P.I. valuta la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare lo strumento del credito edilizio definendone gli ambiti ed i contenuti e garantisce che la dismissione/demolizione degli elementi di degrado con eventuale recupero volumetrico a funzioni urbane, sia subordinata alla stipula di Accordo con l'Amministrazione comunale ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004.
5. L'individuazione di nuovi elementi di degrado rispetto a quelli già individuati dal PAT e confermati dal PI, definiti sulla base di analisi più approfondite del contesto e delle strutture edilizie da riqualificare/mitigare/assoggettare alla disciplina del credito edilizio, può essere attivata tramite manifestazione di interesse puntuale da presentare al Comune finalizzata alla predisposizione di apposita variante al PI che definisca le possibilità operative della proposta, da assoggettare ad Accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/2004 e smi.
6. La traduzione in termini operativi della individuazione dell'opera incongrua può avvenire attraverso la possibilità di operare tramite Piano di Recupero (quindi con l'inserimento di un'area di riqualificazione e riconversione) oppure attraverso l'attribuzione di un credito edilizio da utilizzare nelle modalità e con le caratteristiche previste dal regolamento dei Crediti, allegato alle presenti norme.
7. La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non e da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica perimetrata e non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli e non può pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori.
8. Ai fini della procedura VAS gli interventi dovranno essere sottoposti ai sensi dell'art.12 del D.Lgs.152/2006, alla verifica di assoggettabilità ad eccezione delle destinazioni residenziali, servizi alle residenze e funzioni centrali.

Art. 42.1 – Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture

1. Ai sensi dell'art. 26 delle NTO del PAT compito del PI è fornire alcune indicazioni per il riordino del territorio agricolo qualora tali interventi riguardino allevamenti zootecnici per i quali si sono

evidenziati nel tempo effetti detrattori (in termini acustici, visivi, olfattivi, o di altra natura) rispetto agli insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.

2. Le azioni di riordino prevedono:
   - la rimozione degli elementi di degrado ambientale, o comunque della specifica fonte degli effetti di disturbo, limitando gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria, sino all'attuazione delle stesse;
   - la definizione delle azioni di rimozione/mitigazione o riconnotazione da apportare (ad esempio inserimento di fasce tampone, schermi vegetali, ecc.) per ridurre gli effetti detrattori, selezionando tipologie e tecniche idonee alle specifiche situazioni.
3. Le azioni di mitigazione previste per contenere l'impatto visivo, acustico ed olfattivo sono:
   - realizzazione di una fascia boscata lungo il perimetro del centro aziendale disposta in filari paralleli o secondo le altre modalità previste nel PMQA – "Realizzazione di un fascia boscata" a cui si rimanda, con l'utilizzo di piantine forestali di specie autoctone.
   - Le zone di terreno tra filare e filare andranno conservate a prato con le lavorazioni di affinamento e semina di miscugli di graminacee adatte a prati estensivi.
   - Nel filare si alterneranno essenze arboree ed arbustive prevedendo che tra un'essenza arborea e l'altra sia prevista una distanza pari a 3 m mentre la distanza essenza arborea /arbustiva sarà pari a 1,5 m.
4. Qualora le azioni di mitigazioni proposte al comma precedente non fossero realizzabili per problemi vincolistico o di altra natura, il richiedente, nella relazione tecnica agronomica dovrà specificare altre azioni alternative da intraprendere in accordo con l'Amministrazione Comunale.
5. Ampliamento/ modifiche/ costruzioni di nuovi manufatti a servizio dell'assetto esistente del centro aziendale potranno essere autorizzate dall'Amministrazione comunale solo dopo la realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo per il riordino del territorio agricolo e comunque dietro la presentazione di un progetto agronomico - edilizio complessivo di risistemazione dell'area che tenga conto di quanto previsto dalle presenti NTO sia per gli allevamenti intensivi sia per le azioni di mitigazione previste dal presente articolo.
6. In caso di elementi di degrado corrispondenti ad allevamenti intensivi, fino all'attuazione delle opere di mitigazione ambientale, finalizzata alla riduzione/mitigazione degli impatti ambientali relativi all'elemento di degrado e da predisporre con la presentazione del progetto agronomico-edilizio complessivo di risistemazione dell'area, sono ammessi esclusivamente interventi di sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria e adeguamento igienico sanitario legato al benessere animale.
7. Ai fini della procedura VAS gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 152/2006, alla verifica di assoggettabilità ad eccezione delle destinazioni residenziali, servizi alla residenza e funzioni centrali.

ART. 43 – CAVE

1. Trattasi di aree di sedime di cave autorizzate.
2. L'attività di cava e disciplinata dal DPR 128/1959, dalla L.R. 44/82 e dal Piano Regionale delle attività di cava (P.R.A.C.). Ad oggi per i capannoni esistenti non sono ammessi cambi d'uso, rimanendo in atto quanto previsto dai singoli piani di ripristino legati alle originarie autorizzazioni.
3. Il P.I. in coerenza con la normativa vigente individua le modalità per l'inserimento delle cave autorizzate e le eventuali misure per la mitigazione e compensazioni di tale attività.
4. La legislazione vigente non individua le cave come fonte di vincolo e pertanto non prevede fasce di rispetto delle cave, in quanto il DPR 128/1959 all'art. 104 definisce la distanza che le cave devono mantenere da edifici pubblici e privati non disabitati.
5. L'entrata in vigore del P.R.C. comporta l'adeguamento delle indicazioni attraverso il P.I. senza che costituisca variante al P.A.T..

TITOLO 5. VALORI E TUTELE CULTURALI

ART. 44 – CONI VISUALI

1. Il P.A.T. individua, verificando anche le indicazioni del Piano Regolatore, i principali coni visuali quali "luoghi simbolo", per la percezione del paesaggio e degli elementi rilevanti che lo caratterizzano e prevede la valorizzazione delle relazioni visive biunivoche tra le parti di paesaggio opposte messe in relazione dal simbolo indicato nelle tavole grafiche come "coni visuali di interesse paesaggistico".
2. Si tratta di aree destinate a verde e a coltura agricola, vincolate per la salvaguardia di coni visuali di interessanti complessi di valore architettonico e ambientale.
3. Tali aree se classificate come agricole concorrono alla definizione della potenzialità edificatoria ammessa per le zone agricole limitrofe, che comunque dovranno essere edificati esternamente al cono visuale.
4. Nelle Z.T.O., compatibilmente con la tutela ambientale, possono essere realizzate piscine e particolari attrezzature prive di volumetria per lo svago e lo sport a carattere privato.
5. Potranno essere individuati ulteriori coni visuali o modificati e/o eliminati quelli evidenziati, senza che ciò comporti modifica al P.A.T. Tali modifiche saranno supportate da opportune verifiche ed indagini.
6. Modalità di intervento:
   - Non è ammessa la nuova edificazione ad eccezione di quanto previsto dalla presente normativa.
   - Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 del DPR n° 380/2001 e smi.
   - Per l'edilizia residenziale esistente sono ammessi aumenti di volume fino al 20% della cubatura in essere fuori terra, con un massimo di mc. 100 abitabili per edificio e che non alterino visibilmente lo stato di luoghi e pregiudichino l'assetto del paesaggio. L'ampliamento non può superare l'altezza dell'edificio esistente e la nuova volumetria è calcolata sulle superfici con altezza abitabile.
   - E' concessa la realizzazione di accessori interamente interrati a condizione che non alterino visibilmente lo stato dei luoghi o pregiudichino l'assetto del paesaggio. La loro volumetria e la superficie coperta non possono superare il 20% della volumetria e la superficie coperta residenziale esistente fuori terra.
   - E' ammessa la piantumazione d'alto fusto limitatamente alle essenze autoctone o naturalizzate.
   - Sono ammessi i porticati secondo le norme comunali vigenti.
   - Per i soli fabbricati avicoli rientranti nel Cono Visuale di Rispetto di Villa della Torre, e situati all'interno dello specifico perimetro individuato nelle tavole di Piano è previsto un Piano di Recupero di Iniziativa Privata PR/2 a destinazione residenziale. Gli interventi di sostituzione edilizia che potranno comportare anche la demolizione e ricostruzione dei fabbricati su sedimi diversi, dovranno rispettare i seguenti parametri edificatori:
     - copertura massima 8%;
     - h massima dei fabbricati di servizio ml. 6,5;
     - indice di edificabilità fondiaria 0,25 mc/mq
     - distanza minima da confini 5,00 ml
     - Tipologia edilizia
     - Edifici isolati, a corte, in linea a schiera.
     - E' ammessa la piantagione d'alto fusto limitatamente alle essenze autoctone o naturalizzate.

ART. 45 – PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

1. Il P.A.T. (Rif. Art. 29 NT) individua come pertinenze scoperte da tutelare particolari aree funzionalmente collegate agli edifici con valore storico o a particolari conformazioni paesaggistiche anche esterne al Centro Storico la cui tutela appare necessaria alla

comprensione dell'insieme architettonico – paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.

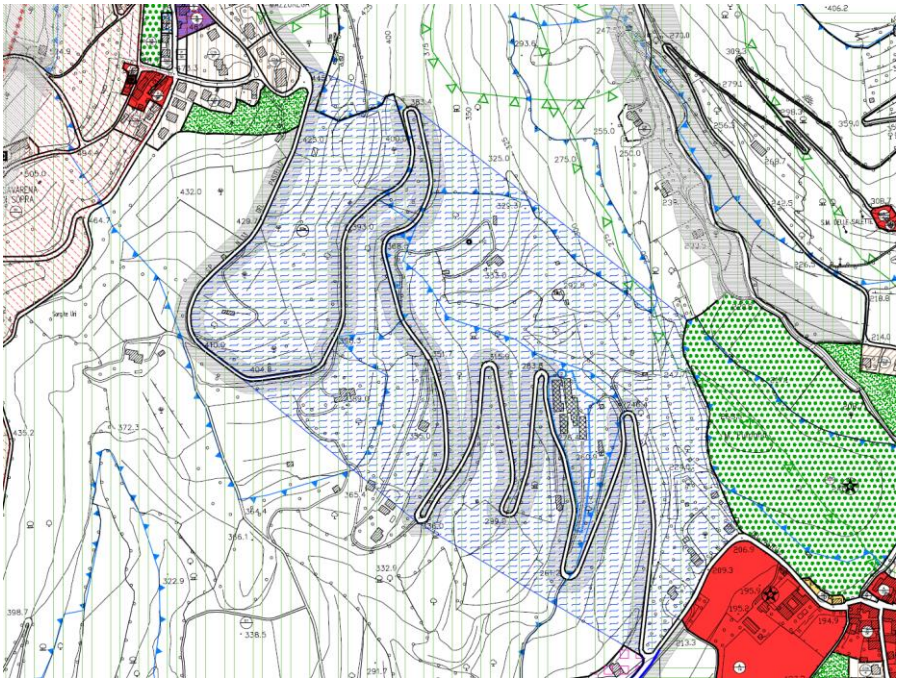
2. Il P.I. conferma il perimetro delle aree scoperte da tutelare definito dal P.A.T. individuando gli edifici soggetti a demolizione finalizzati ad obbiettivi di miglioramento della prestazione energetica, tutela e valorizzazione della qualità paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio.
3. Il P.I. detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'emergenza architettonica esistente ed il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli contesti. In particolare il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante una attenta sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti, nonchè un'illuminazione artificiale non invasiva.
4. Il P.I. potrà individuare ulteriori pertinenze funzionalmente collegate alle più significative strutture insediative storiche o in relazione alla percezione dei più significativi andamenti morfologici, la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico – paesaggistico.
5. All'interno delle pertinenze scoperte tutelate e vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere e pergolati.
6. Sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed i loro intorno.
7. Non possono essere abbattuti gli elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico – ambientale, salvo per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; in tal caso gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti.
8. Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), e c) comma 1 del D.P.R. n. 380/2001.
9. La pertinenza scoperta da tutelare identificata graficamente in corrispondenza alla Villa dalla Torre in Capoluogo viene assimilata normativamente al cono visuale precedentemente individuato dal PRG, di cui si richiama la normativa:

   - *Si tratta di aree destinate a verde e a coltura agricola, vincolate per la salvaguardia di coni visuali di interessanti complessi di valore architettonico e ambientale.*
   - *Non è ammessa la nuova edificazione ad eccezione di quanto previsto dalla presente normativa.*
   - *Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 Lett. d) del D.P.R. n. 380/2001 e smi.*
   - *Per l'edilizia residenziale esistente sono ammessi aumenti di volume fino al 20% della cubatura in essere fuori terra, con un massimo di mc. 100 abitabili per edificio e che non alterino visibilmente lo stato di luoghi e pregiudichino l'assetto del paesaggio. L'ampliamento non può superare l'altezza dell'edificio esistente e la nuova volumetria è calcolata sulle superfici con altezza abitabile.*
   - *E' concessa la realizzazione di accessori interamente interrati a condizione che non alterino visibilmente lo stato dei luoghi o pregiudichino l'assetto del paesaggio. La loro volumetria e la superficie coperta non possono superare il 20% della volumetria e la superficie coperta residenziale esistente fuori terra.*
   - *E ammessa la piantumazione d'alto fusto limitatamente alle essenze autoctone o naturalizzate.*
   - *Tali aree se classificate come agricole concorrono alla definizione della potenzialità edificatoria ammessa per le zone agricole limitrofe, che comunque dovranno essere edificati esternamente al cono visuale.*
   - *Sono ammessi i porticati secondo le norme riportate nell'allegato " Parametri e metodi di misurazioni ".*
   - *Per i soli fabbricati avicoli rientranti nel Cono Visuale di Rispetto di Villa della Torre, e situati all'interno dello specifico perimetro individuato nelle tavole di Piano è previsto un Piano di Recupero di Iniziativa Privata a destinazione residenziale. Gli interventi di sostituzione edilizia che potranno comportare anche la demolizione e ricostruzione dei fabbricati su sedimi diversi, dovranno rispettare i seguenti parametri edificatori:*
     - ✓ *copertura massima 8%;*
     - ✓ *h massima dei fabbricati di servizio ml. 6,5;*

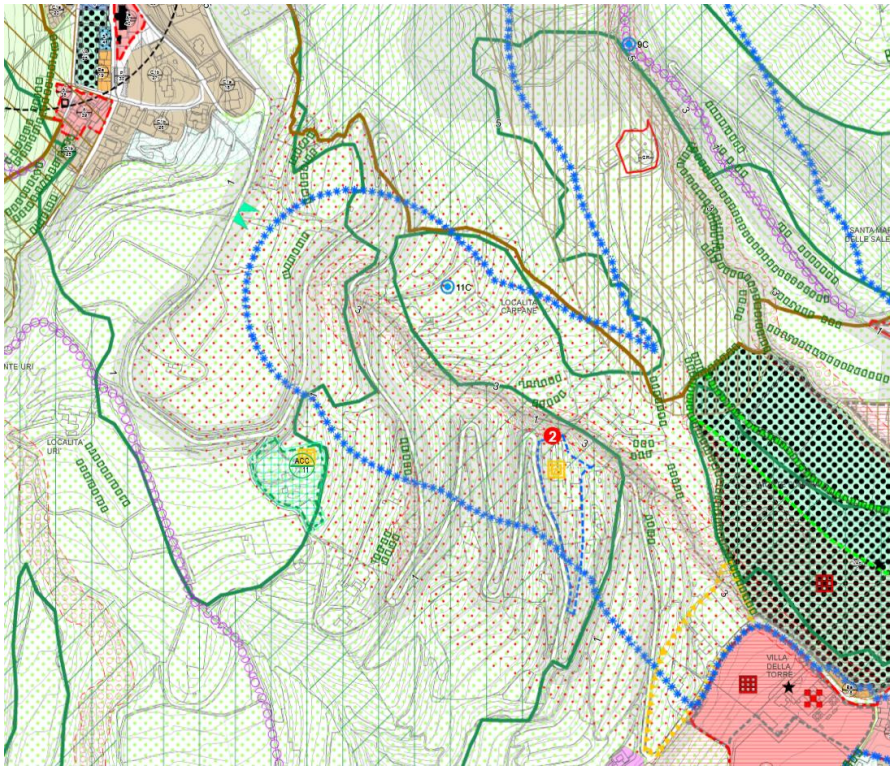
- ✓ *indice di edificabilità fondiaria 0,25 mc/mq*
- ✓ *distanza minima da confini 5,00 ml*
- ✓ *Tipologia edilizia: Edifici isolati, a corte, in linea a schiera.*

- *E' ammessa la piantagione d'alto fusto limitatamente alle essenze autoctone o naturalizzate.*
- *Tali aree se classificate come agricole concorrono alla definizione della volumetria ammessa per le zone agricole limitrofe.*
- *Nelle Z.T.O., compatibilmente con la tutela ambientale, possono essere realizzate piscine e particolari attrezzature prive di volumetria per lo svago e lo sport a carattere privato.*

Si riporta di seguito l'estratto grafico relativo alla tavola di PI confrontata con il precedente PRG:



Estratto PRG



Estratto PI

ART. 46 – VILLE INDIVIDUATE NELLA PUBBLICAZONE DELL'IRVV

1. Si tratta complessi catalogati dall'istituto Regionale Ville Venete che rispecchiano il massimo esempio di architettura compositiva.
2. Per gli ambiti inclusi nei suddetti ambiti e per i quali sono già stati approvati e sono ancora vigenti strumenti urbanistici attuativi (Piani di Recupero, Piani Particolareggiati, ecc.) rimangono in vigore le norme di maggior dettaglio contenute nei Piani stessi, sino alla loro decadenza o alla loro sostituzione.
3. Il P.I. dovrà definire, al momento della definizione di dettaglio delle schede relative a tali complessi storico-culturali:
   - l'effettiva consistenza degli ambiti individuando le aree private e pubbliche eventuali come spazi a parcheggio, servizi, piazze, collegamenti pedonali ed elementi significativi da valorizzare;
   - l'individuazione di unita edilizie caratterizzate da diversi gradi di tutela, distinguendo all'interno dei centri storici tra unita edilizie di valore culturale e unita edilizie prive di valore culturale;
   - i cambi di destinazione d'uso, le modalità di intervento ed ampliamento, senza che ciò vada ad interessare il dimensionamento del P.A.T.;
   - gli ambiti da assoggettare a Strumento Urbanistico Attuativo;
   - il Piano del Colore previo studio dei colori tradizionali e storici;
   - l'aggiornamento del Quadro Conoscitiva redigendo opportune schedature dettagliate;
   - una disciplina degli interventi secondo quanto indicato dagli indirizzi e criteri del presente articolo.
4. Fino al P.I. relativo al presente articolo sono ammessi esclusivamente:
   - gli interventi previsti dalla normativa di P.R.G. previgente e dalla normativa degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, disciplinate i centri storici, le cordate, gli edifici con valore storico – ambientale e le relative Unita Edilizie;
   - per gli edifici non specificamente disciplinati dalla normativa di cui al punto precedente, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), e c) del D.P.R. n. 380/2001.

ART. 47 – CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI

1. Il PI ha confermato i contesti figurativi dei principali complessi storico-monumentali, individuati dal PAT, rappresentati dai parchi, giardini, ed in generale gli spazi scoperti circostanti i complessi di interesse storico-monumentale.
2. Tali spazi scoperti, oltre a possedere un valore storico-ambientale, concorrono a comporre l'immagine storica dei fabbricati storici.
3. Il P.A.T. prevede la tutela e la conservazione dei contesti di valore storico-architettonico, dei beni e degli elementi presenti.
4. All'interno dei contesto figurativi dei complessi monumentali:
   - Sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrita dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno;
   - è vietata la sostituzione o l'integrazione di alberature esistenti con specie non autoctone e non possono essere abbattute le alberature e gli altri elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza ; in tal caso gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti;
   - è vietato collocare cartelli o altri mezzi di pubblicita, salvo quelli per la segnalazione dei beni culturali presenti;
5. in presenza di fabbricati esistenti la tutela del contesto figurativo non pregiudica la loro potenzialità edificatoria come previsto dagli artt. 43 e seguenti della L.R. 11/2004;
6. qualora all'interno di tali ambiti siano presenti edifici residenziali o Aziende Agricole, per gli edifici e sempre consentito l'ampliamento previsto ai sensi degli articoli 43 e seguenti della L.R. 11/2004, mentre per le aziende agricole, previa predisposizione di un Piano di Sviluppo Aziendale, è sempre consentita l'edificazione di annessi o quant'altro all'interno di un raggio di 50 m dal centro edificato aziendale.
7. I terreni su cui insiste il contesto figurativo possono concorrere all'individuazione dell'azienda

agricola per la redazione del Piano Aziendale ai fini dell'edificabilità in zona agricola ed e consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto purchè non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto;

8. sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) comma 1 art. 3 DPR 380/2001. Sono altresì ammessi la realizzazione dei progetti strategici previsti dal PAT anche se comportano nuova edificazione purchè non vengano compromessi i caratteri storici ed ambientali dell'impianto.

ART. 48 – ALBERI MONUMENTALI

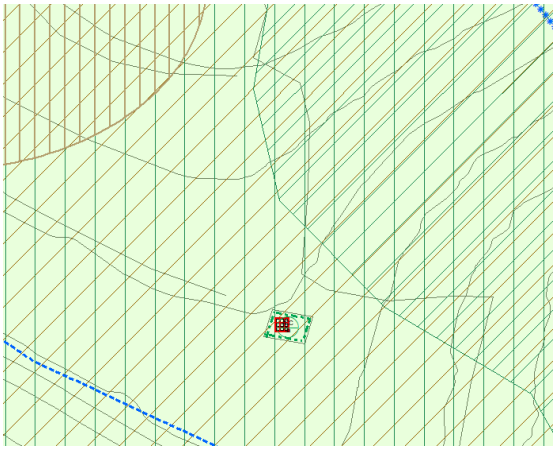
1. Si faccia riferimento all'"*Art. 12 – Invarianti di natura paesaggistica del PAT – Alberi Monumentali"*, in base al quale il P.A.T. individua gli alberi monumentali (grande albero) di cui alla pubblicazione "Grandi alberi dell'area veronese – anno 1987" realizzata dal WWF in collaborazione con la Regione Veneto e ne verifica l'esistenza e lo stato attuale di conservazione.
2. La simbologia adottata negli elaborati grafici del P.A.T. e confermata nel PI indica azioni strategiche riferite al territorio e non e da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica.
3. Sono vietati tutti gli interventi che possano compromettere l'integrita delle alberature con particolare riguardo all'apparato radicale.
4. E' vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali tutelati dalla L.R. 20/2002, se non con le procedure ivi previste.
5. L'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma non può essere utilizzata per diversa destinazione urbanistica ed edilizia.
6. È fatto divieto a chiunque di abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali censiti dagli strumenti urbanistici. Gli interventi per una corretta manutenzione e conservazione degli alberi monumentali nonché il loro eventuale abbattimento, qualora non siano già attribuiti alla competenza di Enti o Amministrazioni diverse ai sensi della normativa statale e regionale vigente, sono autorizzati dal Comune, previa acquisizione di un parere tecnico delle strutture regionali competenti in materia di servizi forestali e fitosanitari. L'abbattimento di alberi inclusi nell'elenco avviene esclusivamente per motivi di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilita ad adottare soluzioni alternative.
7. Le azioni da svolgere per la tutela di questi monumenti naturali individuati, sono da disciplinare nel P.I. e sono mirate al recupero e alla valorizzazione anche delle loro relazioni fisico ambientali e storico architettoniche con il loro territorio circostante (scoli, filari alberati, broli, tracciati, manufatti, ecc.) e alla tutela dei rapporti visuali tra gli alberi, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali ed antropici del territorio circostante, ecc..

ART. 49 – ELEMENTI DELL'ARCHITETTURA CON VALORE STORICO-TESTIMONIALE

1. Si tratta di quelli elementi singoli che pur disseminati sul territorio conservano una loro identità nella riproposizione di modelli culturali, sociali ed economici di un passato legato a tradizioni storico-culturali.
2. Per i fabbricati individuati dal PAT e confermati dal PI, per i quali il previgente PRG non ha redatto specifiche schede di dettaglio, per gli edifici non specificamente disciplinati dalla normativa di cui al punto precedente, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), e c) del D.P.R. n. 380/2001, fino a nuova schedatura da definire con apposita variante al PI.
3. **Per il fabbricato identificato catastalmente al F. 12, part. 1241-1240 (Accordo 3a)** individuato in occasione della redazione della Seconda Fase del Piano degli Interventi come elemento dell'architettura storico testimoniale in Loc. Molina, si ammette la destinazione turistico-commerciale, finalizzata alla creazione di servizi legati alla fruizione del territorio.
4. Il recupero dei fabbricati di cui al presente articolo deve essere preceduto da una specifica analisi filologica che contenga:
   - l'identificazione dell' Unità Edilizia, formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;

- l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.

5. Gli elaborati da predisporre, che dovranno contenere:
   a) la relazione storica
   b) il rilievo metrico
   c) il rilievo stratigafico-costruttivo
   d) la documentazione fotografica



TITOLO 6. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ART. 50 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Le zone territoriali omogenee in cui il PI suddivide il territorio, previste dall'art. 17 della L. 6 agosto 1967 n. 765, sono quelle stabilite dall'art. 2 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 n. 1444, dalla LR 61/85 e dalla LR 24/85, in conformità a quanto contenuto nel PRG e a seguito della revisione puntuale degli ambiti individuati dal PAT.
2. Il territorio comunale, secondo la grafia dell'allegato Piano Regolatore Generale, e' suddiviso in:

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

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

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

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

- ZONE "E" - Parti destinate all'agricoltura ed alla silvicoltura.
  Per tali zone il PI regola e disciplina gli interventi urbanistici e/o edilizi perseguendo le finalità di:

  - salvaguardare la destinazione agricola valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive
  - promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura
  - favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione dell'attività agricola.

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

- Dal PAT si inseriscono gli ambiti di edificazione diffusa, per i quali il PI prevede specifica normativa.

ART. 51 - DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI A, B, C

1. Tali zone sono destinate alla residenza. In esse sono ammesse con l'utilizzo parziale o totale del volume le seguenti destinazioni d'uso:
   - negozi o botteghe;
   - studi professionali, uffici in genere o attività commerciali;
   - magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni, seminterrati ed interrati previo parere del S.I.S.P. dell'U.L.S.S.;
   - cantine di produzione e commercializzazione vitivinicola limitatamente alle sole ZTO A e B;
   - laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori o odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici; qualora siano previsti particolari accorgimenti igienico sanitari, su conforme parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., essi sono ammessi anche ai piani interrati e/o seminterrati;
   - autorimesse pubbliche o private;
   - alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè
   - banche;

- cinema, teatri ed altri luoghi di svago, spazi espositivi.
- ogni altra attività non inquinante che, a giudizio del Consiglio Comunale, sia compatibile con il carattere residenziale della zona.

3. Per attività diverse dalla residenza, ogni qualvolta il Responsabile del Procedimento lo riterrà opportuno, dovrà essere prodotta Valutazione di Impatto Acustico ai sensi della L.S. 447/95 e s.m.i. che definiscono gli accorgimenti necessari per la limitazione dei rumori.
4. Sono esclusi dalle zone residenziali:
   - frantoi
   - industrie;
   - ospedali;
   - macelli;
   - stalle e scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
   - quelle attività che a giudizio del Sindaco siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
5. Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

6) nei nuovi insediamenti e nei cambi d'uso di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

(Oss. Approvata con DCC n° 31/2016)

Art. 51.1 – Nuove costruzioni su lotto libero potenzialmente edificabile

1. Le ZTO B e C - aree urbane di completamento edilizio possono presentare al proprio interno porzioni di suolo inedificato che possono costituire il lotto libero potenzialmente edificabile, in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto a completamento del tessuto urbano, purché su tale lotto libero non gravino vincoli di superficie fondiaria da parte degli edifici circostanti.
2. Il lotto libero potenzialmente edificabile, non individuato graficamente, esprime la propria capacità edificatoria con l'indice fondiario della zona di appartenenza individuata sul PI, pertanto la nuova edificazione nel lotto libero potenzialmente edificabile è regolata dall'indice fondiario della zona sulla quale insiste, dalle dimensioni del lotto e dalla normativa delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati esistenti.
3. Nel caso in cui il lotto libero potenzialmente edificabile sia ottenuto dal frazionamento di lotti, al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, agli edifici scorporati si deve attribuire un'area di pertinenza, in rapporto alla loro consistenza volumetrica, tale da mantenere il rispetto dell'indice fondiario riconosciuto e risultante dal titolo abilitativo.

ART. 52 - ZONA A - CENTRO STORICO

1. Parti di territorio interessate da episodi insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nel loro assetto funzionale, nell'impianto urbanistico, nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie che li compongono, segni culturalmente qualificanti di una formazione remota e di proprie originali funzioni economiche, sociali e culturali.
2. Fanno parte del Centro Storico anche le aree in esso comprese o di pertinenza, collegate alle caratteristiche sopra evidenziate.
3. L'edificato viene classificato, secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, rilevati da schede d'analisi, attribuendo ad ogni edificio in relazione ai valori sopra citati un grado di protezione individuato con le sigle da **GP1** a **GP8**.
4. Gli indici stereometrici, le indicazioni di destinazioni d'uso ecc., che accompagnano ogni scheda di analisi, appartengono al sistema ed alla metodologia della rilevazione di tipo urbanistico; pertanto non si dovrà fare riferimento ad essi in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.

5. I dati rilevati trovano sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte degli elaborati di piano, per quanto schedato dal precedente PRG, che si mantiene valido per le parti non in contrasto col PAT.

Destinazioni d'uso

1. Secondo le indicazioni e prescrizioni in merito alle destinazioni d'uso previste per le zone residenziali, ai sensi dell'art. 51 delle presenti NTO. Tale possibilità prevale sulle indicazioni riportate nella schedatura (Gradi di protezione e gradi di intervento) del previgente PRG.
2. Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna Zona Territoriale Omogenea purchè compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato. Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del P.I., il recupero ai fini residenziali, per l'albergo diffuso e dell'ospitalità e sempre ammesso.
3. È possibile il cambio di destinazione d'uso, nell'ambito di quelle ammesse, con la presentazione di un progetto che dimostri la compatibilità igienica e tipologica dei vani con le nuove destinazioni e che determini la dotazione di standards.
4. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:
   - industrie;
   - ospedali;
   - macelli;
   - distributori di carburante;
   - stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
   - tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e le attività estranee al contesto non considerate "di servizio" (calzolaio, parrucchiere, riparatore radio/TV, ecc)
5. Gli ampliamenti di destinazione d'uso in unità edilizie esistenti, fino al limite del 20% del volume esistente all'atto dell'adozione del PI, non comportano l'obbligo di cessione di standards primari.

Art. 52.1. Zona A all'interno di SIC

1. Nella zona territoriale omogenea A - SIC sono ammesse le destinazioni d'uso previste per la zone A - CENTRO STORICO dalle norme di attuazione generali del Pi ad eccezione di quanto segue:
   - autorimesse pubbliche;
   - negozi o botteghe che producano rumori o odori molesti così come rispettivamente classificati dalla L.S. 26 ottobre 1995 n. 447 e dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203 o altre attività che generino volumi sostenuti di traffico;
   - sedi di istituti bancari;
   - locali pubblici o circoli privati per il divertimento ed altri luoghi di svago, non appartenenti alla realtà locale, che siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e producano rumori o odori molesti così come rispettivamente classificati dalla L.S. 26 ottobre 1995 n°447 e dal D.P.R. 24 maggio 1988 n° 203 od altre attività che generino volumi sostenuti di traffico;
   - ampliamenti per il recupero di vecchie costruzioni non residenziali incompatibili con l'architettura e la tipologia originarie;
   - l'uso, per le recinzioni, di reti metalliche plastificate o ferro o legno verniciato.

ART. 53 – GRADI DI PROTEZIONE ZONA A - CENTRO STORICO – NUCLEI RURALI (SCHEDATI DAL PRG AI SENSI EX ART. 10 L.R. 24/85)

Normativa generale

1. Secondo il grado di protezione dell'edificio ogni intervento deve essere indirizzato:

alla conservazione dell'unità formale originaria;

- alla conservazione e valorizzazione dell'aspetto esterno significativo;
- al sostanziale rispetto dell'impianto tipologico;

- alla conservazione delle eventuali trattazioni architettonico-decorative, pittoriche e scultoree esistenti, di pregio.

2. Sono inoltre prescritti:
   - la conservazione dei volumi edilizi di pregio senza tener conto delle superfetazioni;
   - al fine di presentare progetti relativi ad edifici classificati con grado di protezione GP1, GP2, GP3, GP4, la produzione di rilievi particolareggiati in scala 1:100 o 1:50 dell'edificio interessato e di una congrua area limitrofa e di una relazione storico-critica, del suo impianto originario e delle successive trasformazioni nei secoli, corredata di una esauriente documentazione fotografica anche delle aree esterne di pertinenza e della loro eventuale piantumazione d'alto fusto;
   - nella presentazione dei progetti, il rispetto della normativa afferente il grado di protezione caratteristico di ogni singolo edificio;
   - in particolare, le tinteggiature ed i rivestimenti dovranno sempre seguire l'unità architettonica e non l'unità di proprietà per cui le tinteggiature, fasce, cornici, rivestimenti ecc. seguiranno l'ordine architettonico per l'intero fabbricato, nei limiti del possibile, previa presentazione di relazione del progettista;
   - il rispetto delle disposizioni del D.Lgs n. 42/2004;
   - l'uso delle aree libere secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. confermato nella sua validità per la parte di schedatura, fino a rifacimento della stessa con Variante al PI;
   - per gli edifici classificati con grado di protezione GP1, GP2, GP3, GP4, la chiusura dei porticati, delle aperture dei fienili esistenti ed, in genere, dei vuoti fra pilastro e pilastro che abbiano originario valore architettonico, solo mediante finestrature, nel rispetto delle forme di contorno anche se ciò comporta un aumento di volume.
3. I vari interventi di risanamento ed edificatori possono essere attuati per concessioni ed autorizzazioni dirette, e comunque secondo quanto previsto dalle Leggi vigenti, immobile per immobile, secondo la normativa prevista in rapporto al grado di protezione ed alle prescrizioni di P.R.G.; sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalle competenti Soprintendenze per gli edifici vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004.
4. Nell'ambito dei Centri Storici le aree previste edificabili con Piani di recupero dagli elaborati di progetto sono riconosciute e dichiarate Zone di Degrado.
5. Per ciascun immobile dei Centri Storici, oltre a quanto indicato dalla specifica normativa sono ammessi, salva esplicita indicazione contraria, tutti gli interventi ammessi dalla normativa dei Gradi di protezione precedenti (e quindi di maggior tutela).
6. Nell'ambito dei Centri Storici e delle corti rurali è sempre ammessa la ricostruzione di manufatti o parti di essi crollati in seguito ad eventi naturali, per eccesso di degrado o per inderogabili motivi statici, anche se ricadenti in fascia di rispetto o tutela; la richiesta di ricostruzione deve essere documentata con ricerche storiche, rilievi critici ed eventuali mappe o fotografie e deve avvenire, per quanto possibile, con tecniche costruttive simili e con l'uso di materiali tradizionali o comunque analoghi.
7. Per i manufatti o parti di essi che ricadono in fascia di rispetto o tutela, la ricostruzione così come descritta al comma precedente, è ammessa qualora non in contrasto con progetti di particolare e rilevante interesse pubblico.
8. Negli interventi di restauro, di ristrutturazione e per le nuove costruzioni è consentito l'uso dell'acciaio, del vetro e del calcestruzzo a vista per strutture, pannellature ed elementi costruttivi se correttamente utilizzati come tecniche di restauro e come espressione di un linguaggio architettonico attuale.
9. Per la definizione dei vani porta e finestra, qualora prevista negli interventi ammessi, si dovranno riproporre elementi in pietra; tali elementi, se non riproducono fattispecie originali o non sono previsti in parte ricoperti dall'intonacatura di facciata o a raso con essa, dovranno denunciarsi con uno spessore minimo di 10 cm, spessore eventualmente da aumentare in funzione della larghezza dei vani stessi.
10. Gli eventuali nuovi fori porta o finestra dovranno raccordarsi nelle dimensioni e nelle posizioni con quelli esistenti sulla stessa facciata oppure, in assenza, con quelli degli edifici vicini.
11. I serramenti esterni dovranno essere in legno o in metallo, in quest'ultimo caso però di colore scuro, assimilabile a quello del ferro.

12. È prescritto il solo intervento di restauro per tutti i manufatti antichi caratteristici anche esterni quali ringhiere, cancellate, cancelli, murature di recinzione o contenimento, lapidi ecc. e per ogni elemento costruttivo di pregio, scultoreo e di trattazione pittorica visibile o che si trovasse durante l'esecuzione dei lavori, da mantenersi in sito per quanto compatibile con le esigenze della buona conservazione.
13. Le essenze arboree d'alto fusto delle aree di pertinenza degli edifici del Centro Storico dovranno, per quanto possibile, essere mantenute e protette; nuove piantagioni saranno conseguenti alla scelta di essenze tradizionali, locali o naturalizzate.
14. Ogni intervento edificatorio nella zona di Mazzurega denominata A/38 e nella zona di Verago A/80, va subordinato a verifiche di stabilità dei versanti sia nelle condizioni naturali sia in funzione delle strutture in progetto.

ART. 54 - CORRISPONDENZA TRA LE CATEGORIE DI INTERVENTO : PAT-PRG-PI

Ai sensi dell'"*Art. 29 – Valori e tutele culturali*" del PAT ai gradi di protezione del PRG, confermati dal PI, vengono fatti corrispondere i Gradi di Intervento coerenti con le misure di conservazione previste.

<table>
<tr><th colspan="2">GRADO DI INTERVENTO G1
Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.</th></tr>
<tr><td colspan="2">GRADO G1 - Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico, ambientale, monumentale, le chiese e i complessi religiosi e tutti quegli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.</td></tr>
<tr><td>GRADO 1</td><td>GRADI DI INTERVENTO AGGIORNATI DAL PI
(PRG ADEGUATI AL PAT)

Viene previsto il rispetto delle modalità di intervento previste dal GRADO 1 per tutti gli edifici schedati dal PRG previgente con il grado di protezione 1 – 2

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

• restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale, e architettonico, degli ambienti interni;
• conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
• consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto. Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilita si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
• inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
• mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.</td></tr>
<tr><th colspan="2">GRADO DI INTERVENTO G2
Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136</th></tr>
</table>

del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.	
GRADO G2 – Riguarda edifici e manufatti di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale,culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.	
GRADO 2	**GRADI DI INTERVENTO AGGIORNATI DAL PI (PRG ADEGUATI AL PAT)** Viene previsto il rispetto delle modalità di intervento previste dal **GRADO 2** per tutti gli edifici schedati dal PRG previgente con il grado di protezione 3. **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità: • restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purchè le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio; • conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore; • consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto. Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari; • eventuali sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali pari a ml2,55; • inserimento di impianti tecnologici e igienico – sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio; • mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.
GRADO DI INTERVENTO G3 **Edifici di interesse ambientale e paesaggistico**	
GRADO 3 – Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico – documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale (edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani).	
GRADO 3	**GRADI DI INTERVENTO AGGIORNATI DAL PI (PRG ADEGUATI AL PAT)** Viene previsto il rispetto delle modalità di intervento previste dal **GRADO 3** per tutti gli edifici schedati dal PRG previgente con il grado di protezione 4 **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

	• restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purchè le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio; • conservazione dei caratteri distributivi qualora risultino recuperabili e di documentato valore • culturale,con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore; • consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto; • eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilita, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali pari a ml 2,55; • inserimento di impianti tecnologici e igienico – sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio; • mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili; • utilizzo di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purche coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

GRADO DI INTERVENTO G4

Edifici che ancorchè di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale

GRADO 4 : Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologiche e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

	GRADI DI INTERVENTO AGGIORNATI DAL PI (PRG ADEGUATI AL PAT)
GRADO 4	Viene previsto il rispetto delle modalità di intervento previste dal **GRADO 4** per tutti gli edifici schedati dal PRG previgente con il grado di protezione 5 **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità: • restauro e ripristino dei parametri esterni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purchè le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale; • possibilita di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali anche con possibilita di ampliamento del manufatto con il massimo rispetto nell'uso dei materiali tipici e caratteristiche del territorio; • consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, con possibilita di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto; • eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno

	dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilita, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali pari a ml 2,55; • inserimento di impianti tecnologici e igienico – sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio; • eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilita dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro; • utilizzo di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purche coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.
GRADO DI INTERVENTO G5 **Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che rendono più riconoscibile l'impianto originario**	
GRADO 5 –_ Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.	
	GRADI DI INTERVENTO AGGIORNATI DAL PI (PRG ADEGUATI AL PAT)
GRADO 5	Viene previsto il rispetto delle modalità di intervento previste dal **GRADO 5** per tutti gli edifici schedati dal PRG previgente con il grado di protezione 6 7 **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità: • ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico in coerenza con l'intorno; • sostituzione edilizia, anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi, finalizzata a ridare unitarietà agli originali spazi liberi; • demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente.

ART. 55 – GRADI DI PROTEZIONE E GRADI DI INTERVENTO

RESTAURO FILOLOGICO - GRADO DI PROTEZIONE 1

1. Edifici o strutture murarie, vincolati dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, da quella ai Beni Artistici e Storici e/o dalla Soprintendenza Archeologica, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.
2. L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'originario complesso.
3. Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalle Soprintendenze competenti.
4. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
   - dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerare superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.
   - è ammessa sia la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed aerazione naturale, nonché di eseguire limitate

tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa ed architettonica.

- per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili pari a 2,40 m; tale altezza utile può essere ridotta fino a 2,20 m esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme; nei casi di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza minima di 1,80 m con un'altezza media di 2,40 m.

5. Per le destinazioni diverse dalla residenziale ed ammesse nella ZTO A, è consentita un'altezza utile pari a mt.2.50;
6. L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte ed altre opere di arredo dell'aggregato nonché tutti gli altri reperti di valore storico-documentativo e monumentale, per essi si prevede la conservazione integrale ed il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.

RISANAMENTO CONSERVATIVO - GRADO DI PROTEZIONE 2

1. Edifici e strutture murarie di particolare valore storico, architettonico e culturale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno, operando con i metodi del restauro scientifico.
2. È ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo secondo le definizioni dell'art. 3 del DPR n° 380/2001 e s.m.i.
3. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
4. conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.);
5. conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale o orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
6. conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
7. conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
8. conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
9. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
10. possibilità di aggregare eccezionalmente unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
11. possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
12. possibilità di inserire scale secondarie, ascensori e montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
13. possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione ed aerazione naturale; ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
14. conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata

ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;

15. conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce, essendo vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
16. possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a 2,40 m; tale altezza utile può essere ridotta fino a 2,20 m esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme; nei casi di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di 1,80 ml all'imposta, con un'altezza media di 2,40 m;
17. obbligo di eliminare le superfetazioni ed, in genere, le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; è fatto espresso divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

RESTAURO PROPOSITIVO - GRADO DI PROTEZIONE 3

1. Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico-ambientale culturale, per i quali è anche ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
2. Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado 2 con le seguenti modificazioni ed integrazioni:
   - i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il mimino di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
   - i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili) e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrature in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;
   - la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità; sono da prevedersi spazi a parcheggio secondo la presente normativa;
3. I materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.
4. Devono essere conservate inalterate:
   - tutte le murature d'ambito;
   - le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni, ad eccezione di quelle dove risultano nette le caratteristiche di superfetazione;
   - tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno;
   - la cornice di gronda; la zoccolatura;
   - i marcapiani;
   - le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
5. E' possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A - GRADO DI PROTEZIONE 4

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

2. L'intervento dovrà tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.
3. In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
   - conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.); è consentita la realizzazione di nuove aperture previa indagine sui caratteri storico-architettonici dell'edificio e per documentate esigenze distributive purché le nuove aperture siano compatibili con i caratteri e le dimensioni elle facciate oggetto dell'intervento;
   - i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 30 cm. se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;
   - conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
   - conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
   - conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
   - possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
   - possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
   - possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
   - possibilità di sostituzione degli infissi mantenendo peraltro gli stilemi ed utilizzando materiali e tecnologie che non alterino l'aspetto estetico originario;
   - conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce essendo vietate le tinteggiature plastiche e simili;
   - possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a 2,40 ml; tale altezza utile può essere ridotta fino a 2,20 ml esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme; nei casi di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di 1,80 ml all'imposta, con un'altezza media di 2,40 ml; obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc. e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

RISTRUTTURAZIONE PARZIALE DI TIPO B - GRADO DI PROTEZIONE 5

1. Edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti.
2. Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado 4 con le seguenti modificazioni ed integrazioni:
   - conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne non alterate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.) con possibilità di praticare fori nelle murature cieche, adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le

dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame. In particolare gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc., debbono mantenere, ove esistenti, le aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio con la possibilità di chiusura solo mediante finestrature, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.;).

- possibilità di creare dei soppalchi con strutture in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;

3. le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.

RISTRUTTURAZIONE GLOBALE - GRADO DI PROTEZIONE 6

1. Edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di datata espressione di cultura architettonica.
2. Gli interventi dovranno dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
3. L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
4. Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali simili, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.
5. È inoltre fatto obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.
6. L'intervento dovrà inoltre rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:
   - muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi nelle tonalità dei grigi e dei gialli, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
   - manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in pietra o coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché coperture metalliche, plastiche ecc.;
   - dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado superiore;
   - serramenti e infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato tradizionale ammettendo quello brunito in colori scuri opachi, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a m 3,00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 10 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle.
   - È vietato l'uso di vetri elettrocolorati.
   - Opere in ferro: dovranno essere utilizzati manufatti in ferro battuto di forma semplice e trattati con vernice trasparente;
   - Pianerottoli, gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
   - Stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm 5. È fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm 5).E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

- Comignoli: non sono ammessi comignoli in cemento o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

7. Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa per il grado di protezione 4.
8. *E' consentita la realizzazione di balconi di forma regolare e di dimensioni contenute, se compatibili con il disegno geometrico delle facciate, armonizzandosi in materiali e colori al tessuto edilizio esistente, con esclusione tassativa dei balconi a nastro.*
   Tali interventi dovranno inoltre tendere alla riqualificazione ambientale degli edifici mediante la riconfigurazione delle facciate da conseguirsi sia attraverso una oculata scelta delle finiture e dei rivestimenti, sia attraverso una accurata selezione degli elementi architettonici, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche preesistenti.
   La balaustra va realizzata con elementi decorativi molto semplici.
   Le opere in ferro devono essere tinteggiate in armonia con le tipologie esistenti, armonizzandosi in termini di tinte e materiali al tessuto edilizio storico del contesto in cui si inserisce il nuovo elemento.
   (Oss. N° 2 prot. 5017 del 06/07/2016 e prot. 5057 del 07/07/2016. Approvazione con DCC n° 31/2016)

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE - GRADO DI PROTEZIONE 7

1. Edifici da demolire e ricostruire totalmente o parzialmente, in quanto in contrasto con le caratteristiche ambientali, in modo tale che, sulla base di una specifica analisi storica (analogie tipologiche o altri documenti), testimoniante un assetto originario diverso dall'attuale, sia possibile pervenire ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.
2. Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini con grado superiore.
3. Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti di ingombro definiti nelle tavole di piano e nelle schede di analisi oltre alle prescrizioni del grado di protezione 6.
4. Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta.
5. Sono ammesse modeste variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole di Centro Storico subordinate ad una relazione che giustifichi le diverse definizioni progettuali.

DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE - GRADO DI PROTEZIONE 8

1. Superfetazioni di epoca recente di cui si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero organico degli edifici o a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetrie non è ammissibile sotto il punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.
2. La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono.

ART. 56 – MODIFICHE DEI GRADI DI PROTEZIONE: MARGINI DI FLESSIBILITÀ

1. In applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della L.R.V. 11/04, il PAT prevede che in fase di rilascio del titolo abilitativo all'intervento, se opportunamente motivati e giustificati previa analisi filologica preliminare alla progettazione, siano ammessi dal PI i margini di flessibilità dei gradi di intervento edilizio assegnati dal PI stesso.

2. I gradi di protezione, con esclusione dei due estremi GP1 e GP8, potranno essere variati di un grado con deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base di un'analisi storico-ambientale che giustifichi la variazione, fatta comunque salva la comprovata dimostrazione di lacune cartografiche o errori materiali.
3. Nel caso di progetti riguardanti parte degli immobili compresi nelle Unita Edilizie, l'analisi filologica deve comprendere l'intera Unita Edilizia.
4. L'analisi può dimostrare valori culturali diversi da quelli risultanti nel PRG come confermato dal PI; in tal caso sono consentiti tipi di intervento corrispondenti alle classi di valore risultanti dall'analisi, aumentando o diminuendo il valore assegnato dal PI di una classe al massimo.
5. L'analisi filologica contiene:
    a) l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
    b) lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
    c) lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
    d) Ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.
6. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, ecc. ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.
7. L'istanza e gli elaborati a corredo sono comunque sottoposti a Parere della Commissione Beni Ambientali.

ART. 56.1 – GRADI DI PROTEZIONE E TRASPOSIZIONE DI CATEGORIE PAT/PI

1. Restano sempre consentiti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente indicati alle lett. a) e b) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., ordinaria e straordinaria manutenzione, fatta eccezione per gli edifici soggetti a grado di protezione 7, per i quali non è consentito alcun intervento e per gli edifici soggetti a grado 8 per i quali è ammessa solo la manutenzione ordinaria.
2. I medesimi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sono sempre ammessi anche per gli edifici cui non sia stato eventualmente assegnato un grado di protezione, in pendenza dell'approvazione di uno strumento attuativo che lo definisca sulla base di adeguate analisi di carattere, storico, tipologico ed insediativo; fanno eccezione quei manufatti dall'evidente carattere di precarietà o di superfetazione, ai quali può essere direttamente attribuito il grado di protezione 7 o qualora risultino necessari per motivate esigenze contingenti (abitative, produttive, etc.) il grado di protezione 8 con relativi interventi ammissibili.
3. Sono consentiti inoltre tutti gli interventi approvati dagli organi cui compete la tutela, per i fabbricati e gli edifici vincolati ai sensi della L.S. 1089/39 e s.m.i. nonché gli interventi sulle facciate per gli edifici vincolati ai sensi della L.S. 1497/39 e s.m.i.

ART. 57 - NUOVI EDIFICI NEI CENTRI STORICI E NELLE CORTI RURALI
(Norma adeguata alla DCC n. 50 del 07.10.2019 – I var. PI Seconda fase)

1. Per i nuovi edifici o gli ampliamenti previsti dal Piano con indicazione delle sagome limite è ammesso l'intervento diretto, la disposizione planovolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza, lunghezza, ecc.
2. Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante, nel rispetto parametri di zona, sia contenuta nell'involucro individuato dagli specifici

elaborati di P.R.G. confermato nella sua validità per la parte di schedatura, fino a rifacimento della stessa con Variante al PI;
3. Per i nuovi manufatti previsti dal Piano e destinati ad autorimesse o magazzini l'altezza massima viene fissata in m 2,50.

Per l'ambito denominato ZTO A/48 – Cavalo, è ammessa la realizzazione di una struttura pertinenziale da destinare a garage/deposito nei mappali 650 - 652 del F. 27, per un tot. di max 290 mc. La struttura da realizzare sarà soggetta al versamento del contributo perequativo verificato all'atto della richiesta di titolo autorizzativo e corrisposto nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica in riferimento anche all'art. 4d-ter del DPR 380 /2001 e smi. Tale contributo sarà quantificato come da DCC n° 21 del 02/05/2016 in riferimento al punto *n° 6: "Nuova possibilità edificatoria di volumi residenziali e accessori alla residenza in ambiti di Centro storico già individuato dagli strumenti urbanistici e oggetto di rischedatura del PI",* utilizzando il parametro del mc riferito al volume richiesto, verificata l'effettiva consistenza. Una volta adeguati gli strumenti urbanistici alla normativa regionale, verrà detratta l'area della nuova porzione di centro storico dalla superficie trasformabile data dalla Regione Veneto al Comune di Fumane in rif. all' ALLEGATO A DGR nr. 668 del 15 maggio 2018.

ART. 58 - VINCOLI DI FACCIATA

1. Le tavole di progetto indicano anche i vincoli di facciata relativi agli elementi architettonici caratterizzanti l'organismo edilizio, nonché ove tali elementi non esistano e dove sia prevista la demolizione con ricostruzione totale o parziale dell'edificio, le altezze, le masse edilizie e gli elementi strutturali di facciata (aggetto cornicioni, finestrature, ecc.) da adempiere e rispettare.
2. Per quanto non evidenziato nelle schede di analisi e di progetto il vincolo da attribuire ai fori ed agli elementi di facciata, anche per gradi di protezione diversi, sarà determinato sulla base di precise indagini tipologiche formali svolte da parte del richiedente ed atte a dimostrare la validità dell'intervento proposto.
3. Le unità edilizie, cosi come risultano suddivise nelle tavole di progetto, dovranno essere tinteggiate uniformemente con lo stesso colore e tonalità, a prescindere dalle varie proprietà che le interessano. Il mancato rispetto della precedente norma costituisce elemento ostativo al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità delle strutture.

ART. 59 - ZONA A1 – AREE FORTIFICATE DI IMPIANTO STORICO

1. Parti di territorio interessate da episodi insediativi militari che conservano nell'organizzazione territoriale, nel loro assetto funzionale, nell'impianto urbanistico, e nelle strutture edilizie che li compongono, segni culturalmente qualificanti di una formazione militare storica.
2. Fanno parte dell'ambito anche le aree in esso comprese o di pertinenza, collegate alle caratteristiche sopra evidenziate.

Destinazioni d'uso

1. Secondo le indicazioni e prescrizioni in merito alle destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.
2. È possibile il cambio di destinazione d'uso, nell'ambito di quelle ammesse, con la presentazione di un piano attuativo che determini la dotazione di standards.

Modalità d'intervento

1. L'intervento proposto deve essere indirizzato:
   - alla conservazione dell'unità formale originaria;
   - alla conservazione e valorizzazione dell'aspetto esterno significativo;
   - al sostanziale rispetto dell'impianto tipologico;
   - alla conservazione delle eventuali trattazioni architettonico-difensive.
2. Sono inoltre prescritti:
   - la conservazione dei volumi edilizi di pregio senza tener conto delle superfetazioni;
   - la valorizzazione delle aree esterne funzionalmente collegate alla struttura militare.

ART. 60 – NORME E PARAMETRI STEREOMETRICI ZTO B - C1 - C2

Art. 60.1 - ZONA B

Trattasi di zone condizionate dall'edificazione esistente, al di fuori dei centri storici, ascrivibili alle ZTO B secondo la normativa vigente.

Destinazioni d'uso

1. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.
2. Nelle zone territoriali omogenee B - SIC, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per le zone B dalle norme di attuazione generali del PRG ad eccezione di quanto segue:
   - autorimesse pubbliche;
   - negozi o botteghe che producano rumori o odori molesti così come rispettivamente classificati dalla L.S. 26 ottobre 1995 n. 447 e dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203 E SMI o altre attività che generino volumi sostenuti di traffico;
   - sedi di istituti bancari;
   - locali pubblici o circoli privati per il divertimento ed altri luoghi di svago, non appartenenti alla realtà locale, che siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e producano rumori o odori molesti così come rispettivamente classificati dalla L.S. 26 ottobre 1995 n°447 e dal D.P.R. 24 maggio 1988 n° 203 e smi od altre attività che generino volumi sostenuti di traffico;
   - ampliamenti per il recupero di vecchie costruzioni non residenziali incompatibili con l'architettura e la tipologia originarie;
   - l'uso, per le recinzioni, di reti metalliche plastificate o ferro o legno verniciato.

Modalità di intervento

1. Per le zone Ba sono ammessi:
   - Tutti gli interventi di recupero così come definiti dall'art. 3 del DPR n° 380/2001 e smi.
   - La ricostruzione sull'area di sedime preesistente o all'esterno di essa, nel rispetto delle norme generali sulle distanze.
   - Gli ampliamenti e nuove costruzioni compatibilmente con gli indici ammessi.
   - La costruzione di interrati con una superficie non superiore al 50% del lotto di pertinenza.
2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

Parametri d'intervento

1. Gli interventi edilizi sono ammessi secondo l'indice proprio per la zona Ba.
2. Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del PI superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volumi non residenziali.
3. Indipendentemente dalla potenzialità edificatoria, è inoltre concesso, con la presentazione di un progetto unitario, il recupero e 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.
4. Frazionamento dei lotti, ove non prescritto il Piano Attuativo, 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. Non è ammessa per le aree soggette a vincolo dell'elettrodotto, la delimitazione di nuovi lotti edificabili ma è concesso solo l'ampliamento degli edifici esistenti nei termini della presente normativa.
5. Nel caso di interventi di riorganizzazione edilizia e/o urbanistica in zone definite di degrado, il Consiglio Comunale determinerà gli ambiti.
6. E' in facoltà del Responsabile dell'U.T.C., prescrivere allineamenti, qualora non indicati dal PI o distanze diverse dai confini, comunque non inferiori ai minimi di legge, allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale caratteristica.
7. Per l'**area libera della ZTO Ba/6 del Capoluogo** *per una corretta pianificazione*, l'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione urbanistica che garantisca il completamento delle opere di urbanizzazione con la realizzazione del marciapiede e *dell'allargamento stradale (10 ml) e di un parcheggio con un numero di posti auto (min. 2,5 x 5 m) pari alle unità abitative*

previste nel progetto oltre a quanto già obbligatorio a sensi della L. 122. La dotazione si intende a scomputo di quanto dovuto per aree ed opere primarie. L'area di parcamento dovrà essere di pubblico utilizzo.

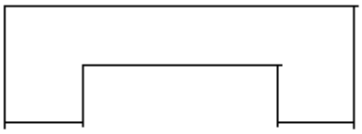
8. Per la **ZTO Ba/26 sita in loc. Gorgusello di Sopra** ed assoggettata a piano di recupero (PR 4), la volumetria massima ammessa è pari alla volumetria esistente e legittima alla data di adozione della Variante Generale al PI.
9. Nelle zone B all'interno degli ambiti SIC, sono ammesse le seguenti possibilità di edificazione:
   - l'indice fondiario è pari a 1 mc/mq con un numero massimo di piani abitabili pari a 1 ed un'altezza massima dei fabbricati pari a mt. 4,00. Tutti i volumi accessori dovranno essere interrati.
10. In tutti gli interventi edilizi in cui siano previste almeno due unità abitative devono essere realizzati un ulteriore posto auto per unità residenziale esterno su area privata ad uso pubblico aggiuntivo rispetto alla L. n. 122. Sono ammesse deroghe per motivazioni morfologiche e/o di accessibilità al terreno di intervento nonché accessibilità al lotto oppure per incompatibilità ambientale e paesaggistica.
11. Qualora le opere di urbanizzazione fossero carenti, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione contemporaneamente agli interventi concessi.
12. E' facoltà dell'Amministrazione prevedere l'obbligo di destinazione ad uso pubblico di strade di accesso ad ambiti residenziali se a possibile servizio di ambiti di interesse comune.
13. In corrispondenza della **ZTO B3/25** è individuato l'accordo n° 02. Si ammette sulla base di quanto riportato nell'accordo la destinazione a spazio espositivo temporaneo, rispetto al quale dovranno essere ricavati opportuni standard a parcheggio.
    Nei cambi d'uso di carattere commerciale, dovrà essere reperito standard a parcheggio nella misura di 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento
    Lo spazio espositivo potrà essere fruito a seguito della conclusione della procedura di cambio di destinazione d'uso secondo la normativa vigente.

Tipologia edilizia

Edifici isolati, in linea a schiera

P.R.G. FUMANE ZONA B		Ba	B-sic
INDICE FONDIARIO MASSIMO	MC / MQ	1,5	1
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	MQ	-	-
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	MQ/MQ	30%	30%
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	2	1
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ML	9	4
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ML	Allineamento o D.M. 1404/68	Allineamento o D.M. 1404/68
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML	½ H max con minimo 5 ml	½ H max con minimo 5 ml
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ML	(vedi allegato)	(vedi allegato)
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DELLO STESSO EDIFICIO	L /P	2/1	2/1
SUPERFICIE SCOPERTA MINIMA A VERDE	MQ/MQ	25%	25%

L = larghezza
----------= 2/1
P = profondità



Per ZTO B-SIC, si considerano gli ambiti di ZTO B presenti all'interno della perimetrazione dei SIC.

Art. 60.2 - ZONA C1

Parti di territorio parzialmente edificate che non raggiungono i limiti di superficie e densità della ZTO B definita nel D.M. del 25/03/1968 e smi e che rientrano nelle zone C1 così come previsto dalla legislazione vigente.

Destinazioni d'uso

1. Sono consentite tutte le destinazione d'uso previste per le zone residenziali.
2. Nelle zone territoriali omogenee C1 all'interno dei SIC, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per le zone C1 dalle norme di attuazione generali del PI ad eccezione di quanto segue:
   - autorimesse pubbliche;
   - negozi o botteghe che producano rumori o odori molesti così come rispettivamente classificati dalla L.S. 26 ottobre 1995 n. 447 e dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203 e smi o altre attività che generino volumi sostenuti di traffico;
   - sedi di istituti bancari ;
   - locali pubblici o circoli privati per il divertimento ed altri luoghi di svago, non appartenenti alla realtà locale, che siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e producano rumori o odori molesti così come rispettivamente classificati dalla L.S. 26 ottobre 1995 n°447 e dal D.P.R. 24 maggio 1988 n° 203 od altre attività che generino volumi sostenuti di traffico;
   - ampliamenti per il recupero di vecchie costruzioni non residenziali incompatibili con l'architettura e la tipologia originarie;
   - l'uso, per le recinzioni, di reti metalliche plastificate o ferro o legno verniciato.

Modalità di intervento

1. Intervento diretto nel rispetto delle convenzioni vigenti, ove esistenti.
2. E' ammessa la costruzione di interrati con una superficie non superiore al 65% del lotto di pertinenza.

Parametri di intervento

1. Conformemente agli indici delle zone C1a, C1b, C1c, C1d, C1s, C1 all'interno dei sic.
2. Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del PI, superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volumi non residenziali.
3. Nel caso di interventi di riorganizzazione edilizia e/o urbanistica in zone definite di degrado, il Consiglio Comunale determinerà gli ambiti.
4. Frazionamenti dei lotti, ove non prescritto il Piano Attuativo, al fine di scorporare, anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili, purché a tali edifici sia attribuita un'area di pertinenza, tale da soddisfare i parametri della zona di appartenenza.
5. Non è ammessa per le aree soggette a vincolo dell'elettrodotto, la delimitazione di nuovi lotti edificabili ma è concesso solo l'ampliamento degli edifici esistenti nei termini della presente normativa.
6. Indipendentemente dalla potenzialità edificatoria, è' inoltre concesso, con la presentazione di un progetto unitario, il recupero e la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà e di più lotti, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte.
7. E' in facoltà del Responsabile dell'U.T.C., di prescrivere allineamenti, qualora non indicati dal PI o distanze diverse dai confini, comunque non inferiori ai minimi di legge, allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale caratteristica.
8. Per **le zone C1a/17,C1a/20, C1a/22 in località Mazzurega**, interessate da fenomeni di dissesto per frana, è preclusa ogni ulteriore edificazione.
9. Per la zona **C1s9 in località Cavalo** all'atto della richiesta di edficazione dovrà essere prodotta una relazione geologica dove sia valutata, in funzione delle pendenze, la stabilità del pendio e l'interazione opera-terreno e per la superficie graficamente identificata si sconsiglia l'edificabilità. Nella porzione dell'area interessata da fenomeni di dissesto superficiale ed appositamente individuata dagli elaborati grafici della Variante Generale Tav 13.3.b, è preclusa l'edificazione.
10. Per la **zona C1a/35 in località Molina** all'atto della richiesta di edficazione dovrà essere prodotta una relazione geologica che secondo le prescrizioni e la classe di penalità così come contenuta nella Carta delle Penalità ai fini edificatori, riporti i risultati dell'esecuzione di un accurato controllo geognostico, la verifica dello spessore della coltre superficiale e quella di

stabilità del pendio. Nella porzione dell'area,appositamente individuata dagli elaborati grafici della Variante Generale Tav 13.3.b, è preclusa l'edificazione.

11. Per la **zona C1a/11 nel Capoluogo** è prescritto che gli ampliamenti dei fabbricati esistenti avvengano in aderenza.
12. Per la **zona C1a/40 del Capoluogo** per una corretta pianificazione, l'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione urbanistica che garantisca il completamento delle opere di urbanizzazione con la realizzazione del marciapiede e dell'allargamento stradale (10 ml) e di un parcheggio con un numero di posti auto (min. 2,5 x 5 m) pari alle unità abitative previste nel progetto oltre a quanto già obbligatorio a sensi della L. 122. La dotazione si intende a scomputo di quanto dovuto per aree ed opere primarie. L'area a parcamento dovrà essere di pubblico utilizzo.
13. STRALCIATO
14. In tutti gli interventi edilizi in cui siano previste almeno due unità abitative devono realizzati un ulteriore posto auto per unità residenziale esterno su area privata ad uso pubblico aggiuntivo rispetto alla L. n. 122 e smi. Sono ammesse deroghe per motivazioni morfologiche e/o di accessibilità al terreno di intervento nonché accessibilità al lotto oppure per incompatibilità ambientale e paesaggistica.

Tipologia edilizia

1. Edifici isolati, in linea a schiera.

Indicazioni Puntuali

Per la zona **C1a/41** oggetto di **accordo Pubblico/Privato n° 7** inserito con la Seconda Fase del Piano degli interventi si ammette la realizzazione di un volume di **mc. 975** sulle aree individuate catastalmente come di seguito indicato:

- Fg. 39 mapp. 1447 – mq. 529
- Fg. 39 mapp. 1445 – mq. 487

Art. 60.3 - ZONA C1 SPECIALE (PARZIALMENTE EDIFICATA)

Parti di territorio, parzialmente edificate, già dotate delle principali opere di urbanizzazione, definite come zone residenziali C1 a sensi della Normative Vigente per le quali il PI indica i parametri di intervento per gli edifici esistenti.

Destinazioni d'uso

1. Sono consentite tutte le destinazione d'uso previste per le zone residenziali.

Modalità di intervento

1. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PI sono ammessi la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, il restauro, la ristrutturazione, la sostituzione edilizia.
2. E' ammesso per una sola volta l'incremento del volume esistente del 15% per edificio.
3. Gli interventi non devono ridurre al di sotto dei limiti di legge la superficie dei parcheggi ed autorimesse private al servizio di edifici e devono essere realizzati nel rispetto delle norme sulle distanze e sulle altezze massime, nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e colori dell'edificio.
4. In caso di demolizione per interventi di sostituzione edilizia, è possibile la ricostruzione del volume demolito, anche su sedime diverso nel rispetto dei seguenti parametri che devono essere rispettati anche nel caso di ampliamenti:

-RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	mq./mq. 30%
-NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°2 (*0 esistenti*)
-ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml.7.00 (*0 esistenti*)
-DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	Allineamento o D.M 1404/68
-DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	½ h. max con minimo di 5.00 ml.
-DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	*secondo allegato*
-DISTANZA MINIMA TRA CORPI DELLO STESSO EDIFICIO	*secondo allegato*
SUPERFICIE SCOPERTA MINIMA A VERDE	mq./mq. 25%

E' ammessa la costruzione di interrati con una superficie non superiore al 65% del lotto di pertinenza.

5. E' ammessa la costruzione di interrati con una superficie non superiore al 65% del lotto di pertinenza.
6. **La zona C1S/9 in località Cavalo**, data l'acclività del pendio in terreni sciolti di accumulo di paleofrana, è inedificabile limitatamente alla porzione evidenziata negli elaborati grafici della Variante Generale Tav 13.3.b. del PRG, a cui si rimanda per la corretta individuazione dell'area.
7. Nella **zona C1s/14 in località Gorgusello** di Sopra considerato per una porzione dell'area residenziale, evidenziata negli elaborati grafici della Variante Generale Tav 13.3.b, che ricade in corrispondenza della testata di una profonda incisione valliva su terreni classificati "pessimi", è da escludere ogni ulteriore edificazione.

Tipologia edilizia

1. Edifici isolati, in linea a schiera.

P.R.G. FUMANE ZONA C1		C1a	C1b	C1c	C1d	C1s	C1sic
INDICE FONDIARIO MASSIMO	MC / MQ	1,00	1,25	1,50	1,80	-	1
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	MQ	-	-	-	-	-	-
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	MQ / MQ	30%	30%	30%	30%	30%	25%
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	2	2	2	2	2	1
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ML	7	7	7	7	7	4
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ML	Allineamento o D.M. 1404/68	Allineamento o D.M. 1404/68	Allineamento o D.M.1404/68	Allineamento o D.M.1404/68	Allineamento o D.M. 1404/68	Allineamento o D.M. 1404/68
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML	½ H max con minimo 5 ml	½ H max con minimo 5 ml	½ H max con minimo 5 ml	½ H max con minimo 5 ml	½ H max con minimo 5 ml	½ H max con minimo 5 ml
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ML	vedi allegato	vedi allegato	vedi allegato	vedi allegato	vedi allegato	vedi allegato
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DELLO STESSO EDIFICIO	L / P	2/1	2/1	2/1	2/1	2/1	2/1
SUPERFICIE SCOPERTA MINIMA A VERDE	MQ/ MQ	25%	25%	25%	25%	25%	25%

Art. 60.4 - ZONA C2

Nuovi complessi insediativi residenziali.

Destinazioni d'uso

1. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le Zone residenziali.
2. Nelle zone territoriali omogenee C2 all'interno delle aree SIC, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per le zone C2 dalle norme di attuazione generali del PI ad eccezione di quanto segue:
   - autorimesse pubbliche;
   - negozi o botteghe che producano rumori o odori molesti così come rispettivamente classificati dalla L.S. 26 ottobre 1995 n. 447 e dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203 o altre attività che generino volumi sostenuti di traffico;
   - sedi di istituti bancari ;
   - locali pubblici o circoli privati per il divertimento ed altri luoghi di svago, non appartenenti alla realtà locale, che siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e producano rumori o odori molesti così come rispettivamente classificati dalla L.S. 26 ottobre 1995 n°447 e dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203 od altre attività che generino volumi sostenuti di traffico;
   - ampliamenti per il recupero di vecchie costruzioni non residenziali incompatibili con l'architettura e la tipologia originarie;
   - l'uso, per le recinzioni, di reti metalliche plastificate o ferro o legno verniciato.

Modalità di intervento

1. Piano Attuativo ai sensi di quanto previsto dalla LRV n° 11/2004 e smi.
2. Nel rispetto delle capacità insediativa residenziale teorica dello Strumento attuativo, sono consentiti, in sede di definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche, trasposizioni di zona e limitate variazioni di perimetro in rapporto alle previsioni di PI, ai sensi dell'art. 7 delle presenti NTO.
3. In generale gli Strumenti Urbanistici Attuativi potranno precisare e ridefinire le soluzioni urbanistiche rappresentate delle tavole di Piano all'interno dell'ambito di intervento, che vanno intese come indicazioni dei criteri da seguire nella progettazione definitiva, a condizione che non venga diminuita la superficie di spazi pubblici prevista per Legge.
4. E' ammessa la costruzione di interrati con una superficie non superiore al 65% del lotto di pertinenza.
5. Per l'area **C2a/1** in Loc. Capoluogo è previsto un Indice Territoriale Massimo di 1,4, con un Rapporto di copertura del 35%, attraverso la parziale delocalizzazione di volumetrie previste nell'ambito C2s/1 a seguito di interventi di miglioramento della qualità urbana. La ricollocazione volumetrica avviene all'interno della stessa ATO senza modifica del dimensionamento generale. Rimangono fissi gli altri parametri previsti per la ZTO C2a.
6. All'interno dell'area classificata dal PI come **C2a/2** dovrà essere prevista una quota pari al 50% della superficie territoriale complessiva e della relativa volumetria di pertinenza, da destinare ad interventi di edilizia convenzionata.
   In sede di convenzione urbanistica, saranno definite le modalità ed i destinatari dell'alienazione, con identificazione del valore di realizzo delle aree relazionato con il valore di mercato, applicando i prezzi stabiliti in quel momento dall'Amministrazione Provinciale per le aree complete delle opere di urbanizzazione.
7. L'**area C2a/3 nel capoluogo** dovrà essere assoggettata a piano attuativo con previsioni planovolumetriche progettuali di dettaglio, che garantiscano il corretto inserimento delle nuove previsioni in rapporto al contesto, con definizione in scala adeguata. L'area dell'attiguo parcheggio (P22) di circa 2000 mq. concorre alla definizione delle potenzialità del PUA e deve essere realizzato e ceduto all'interno delle aree primarie e secondarie che competono al PUA a sensi di legge.

~~8. Stralciato~~

9. L'area **C2a/7 in località Verago** è interessata per una limitata parte dalla presenza di una incisione torrentizia che comporta la classificazione come "terreno pessimo" ai fini della edificabilità. Tale area mentre concorrerà alla definizione della potenzialità massima della ZTO,

sarà inedificabile e su di essa potranno essere collocati solamente standards urbanistici. Per l'edificazione è prescritta la distanza minima di mt. 10 dall'incisione stessa.

10. Per l'**area C2a/8 in località Breonio**, in sede di redazione del piano attuativo e dell'apposita convenzione, si dovrà indicare che la cessione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria destinate a parcheggio avvengano sul parcheggio P/40 e che tale area rientra nell'ambito e concorre a determinare la volumetria ammessa.

Tipologia edilizia

1. Edifici isolati, in linea a schiera.

ANNOTAZIONI NORMATIVE

Si richiama l'Art. 18 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi, LRV n° 11/2004, aggiornato i commi 2 – 3 art. 23 legge regionale 6 giugno 2017, n. 14

(…)

7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano 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'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 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'articolo 30.

7 bis. 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. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.

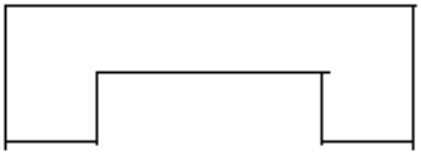
INDICAZIONI

P.R.G. FUMANE ZONA C2		C2a	C2-sic	
INDICE TERRITORIALE MASSIMO	MC / MQ	1,00	1,00	
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	MQ	650	650	
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	MQ/ MQ	30%	30%	
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	2	1	
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ML	7	4	
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ML	Allineamento o D.M. 1404/68	Allineamento o D.M. 1404/68	
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML	½ H max con minimo 5 ml	½ H max con minimo 5 ml	
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ML	Conforme D.M. 1444/68	Conforme D.M. 1444/68	
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DELLO STESSO EDIFICIO	L / P	2/1	2/1	
SUPERFICIE SCOPERTA MINIMA A VERDE	MQ/ MQ	25%	25%	

L = larghezza

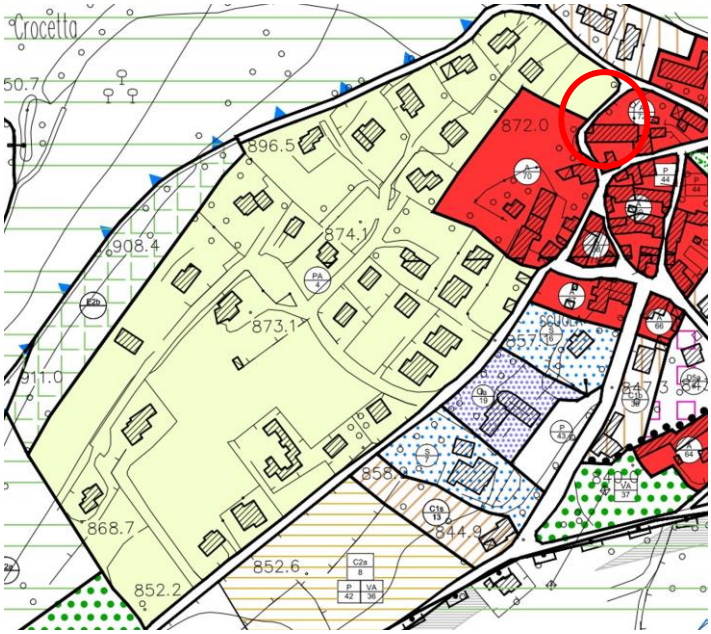
——————= 2/1

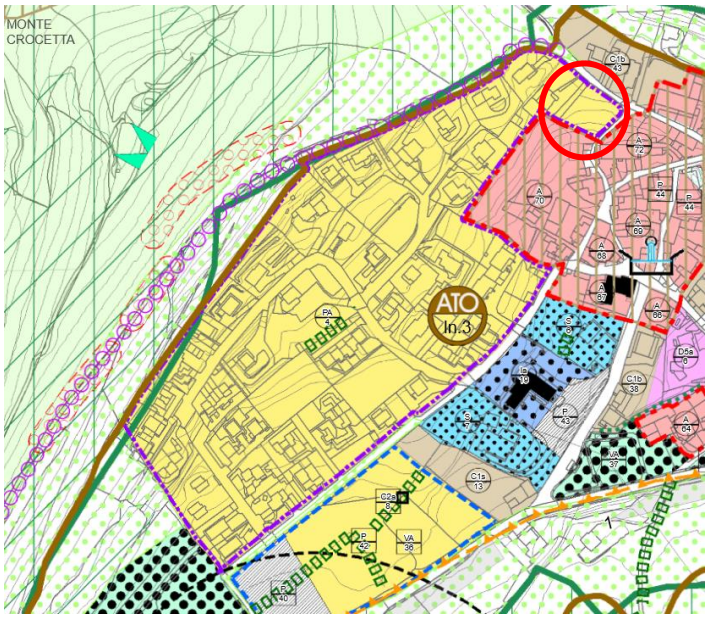
P = profondità



INDICAZIONI PUNTUALI A SEGUITO DI APPROVAZIONE SECONDA FASE PI CON DCC N° 59 DEL 20/11/2018:

Relativamente all'area di cui all'osservazione al PI prot. 3463/2018 è valutato il previgente PRG in relazione alla lottizzazione Crozzer, da cui pare evidente che il lotto non rientrava nella lottizzazione.





Si propone la risagomatura dell'ambito del Piano attuativo, in conformità al PUA approvato, quindi escludendo il lotto oggetto di osservazione. Si rimanda a successiva variante al PI la riclassificazione del lotto in questione, che potrà essere attuato con accordo pubblico/privato.

Art. 60.6 - ZONA C2a/s – MOLINA

Aree per nuovi complessi insediativi residenziali.

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone C2 dalle norme di attuazione generali del PI ad eccezione di quanto segue:

- autorimesse pubbliche;
- negozi o botteghe che producano rumori o odori molesti così come rispettivamente classificati dalla L.S. 26 ottobre 1995 n. 447 e dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203 o altre attività che generino volumi sostenuti di traffico;
- sedi di istituti bancari ;
- locali pubblici o circoli privati per il divertimento ed altri luoghi di svago, non appartenenti alla realtà locale, che siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e producano rumori o odori molesti così come rispettivamente classificati dalla L.S. 26 ottobre 1995 n°447 e dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203 od altre attività che generino volumi sostenuti di traffico;
- ampliamenti per il recupero di vecchie costruzioni non residenziali incompatibili con l'architettura e la tipologia originarie;
- l'uso, per le recinzioni, di reti metalliche plastificate o ferro o legno verniciato.

MODALITA' DI INTERVENTO

1. Piano attuativo o intervento edilizio diretto sempre nel rispetto della scheda progetto.
2. L'eventuale redazione di un PUA deve contenere e rispettare quanto indicato dalla scheda progetto.
3. La dimensione modesta dell'intervento, nonché la presenza di tutte le reti di sottoservizio consentono l'utilizzo dell'intervento diretto purchè prima della presentazione del progetto edilizio siano cedute al Comune le superfici a standard indicate nella scheda anche se quanto indicato supera i limiti di legge.
4. Con la cessione di tali superfici a standard è assentita la quota riferita alle aree ed opere primarie ed aree secondarie previste ai sensi di legge.
5. Al ritiro del Permesso di costruire dovranno essere corrisposti gli oneri afferenti alle opere secondarie.
6. Nel rispetto della potenzialità massima indicata, in sede di definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche, trasposizioni di zona e limitate variazioni di perimetro in rapporto alle previsioni di PRG/PI, ai sensi del c.12, art. 7 delle presenti NTO.
7. In generale gli elaborati di progetto potranno precisare le soluzioni urbanistiche rappresentate nella scheda progetto ll'interno dell'ambito di intervento, che vanno intese come indicazioni dei criteri da seguire nella progettazione definitiva, a condizione che non venga diminuita la superficie di spazi pubblici prevista in cessione ed aumentata la volumetria ammessa.
8. E' ammessa la costruzione di interrati con una superficie non superiore al 50% del lotto di pertinenza e la presentazione di progetti separati per ogni sagoma prevista.

PARAMETRI DI INTERVENTO

1. Il progetto prevede l'edificazione di un volume di 1500 L'altezza massima consentita in omogeneità con gli edifici esistenti è pari a ml 6.50.
   I fabbricati realizzati dovranno armonizzarsi con l'ambiente, mantenendo il fronte in allineamento con il fabbricato ad est dell'area in cui realizzare il volume ammissibile.
2. All'interno delle sagome gli edifici potranno assumere conformazioni libere. Ogni realizzazione dovrà essere informata ai contenuti degli articoli delle NTO che disciplinano i caratteri edilizi ed architettonici e formali degli edifici.

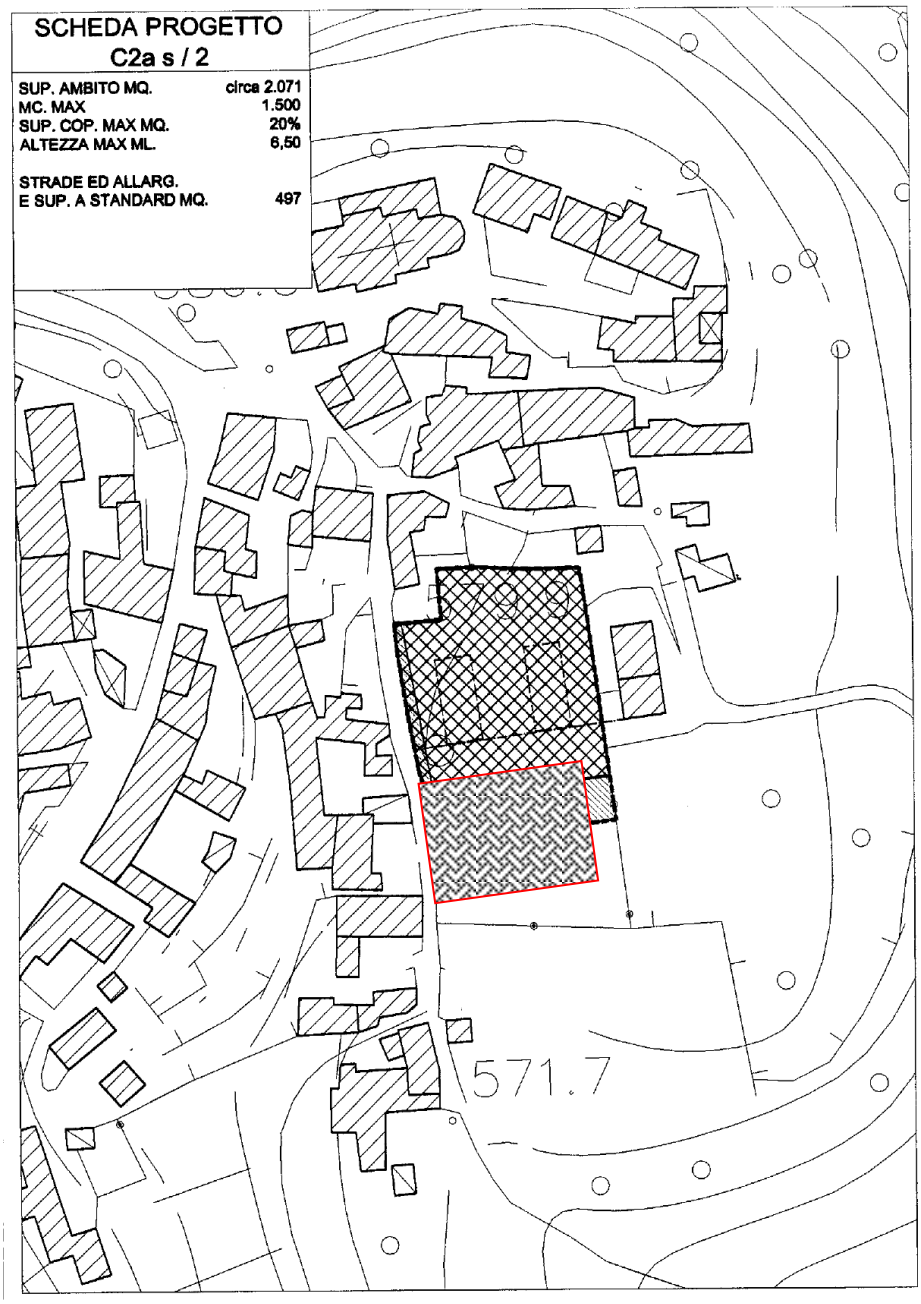
3. Il progetto dovrà essere corredato da un attento studio geologico e dovrà prevedere idonei sistemi di smaltimento per le acque bianche e nere ed inoltre barriere e cortine arboree per una mitigazione paesaggistica dell'intervento.
4. Sono a carico delle ditte private la realizzazione delle recinzioni dei lotti, mentre compete all'Amministrazione la realizzazione delle sedi stradali ed eventuali ampliamenti.

TIPOLOGIA EDILIZIA

Edifici isolati, in linea a schiera

SCHEDA PROGETTO

VARIANTE PARZIALE N. 3 AL P.R.G. COMUNALE – APPROVAZIONE REGIONALE CON PROPOSTE DI MODIFICA AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 13, DELLA L.R.V. n. 61/85. APPROVAZIONE DEFINITIVA CON ACCOGLIMENTO DELLE PROPOSTE.
Approvazione variante con DCC n° 37 del 14/07/2004



Art. 60.7 – EDIFICI CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE-PRODUTTIVA IN ZTO B-C

1. Negli ambiti consolidati corrispondenti alle ZTO B e C esistono edifici a sola destinazione d'uso commerciale e/o produttiva. In alcuni casi si ha anche una quota di destinazione d'uso residenziale.
2. Alla data di adozione il PI conferma gli edifici all'interno della ZTO di appartenenza, riconoscendo di ognuno il volume, l'altezza e il numero dei piani, le destinazioni d'uso in atto, previa dimostrazione della legittimità dei titoli abilitativi.
3. Per ciascun fabbricato sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) d), art. 3 c. 1 DPR n° 380/20010 e s.m.i., a condizione che si mantenga la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PI.
4. Cambi d'uso del volume esistente in residenziale:
    a) In caso di ristrutturazione edilizia, di cui al punto d), art. 3, c. 1 del DPR n° 380/2001 e s.m.i., e con cambio di destinazione d'uso in residenziale, il PI attribuisce al fabbricato l'Indice Fondiario della ZTO di appartenenza.
    b) Gli interventi di cui ai commi precedenti ai sensi del punto d), art. 3, c. 1 del DPR n° 380/2001 e s.m. e con cambio d'uso in residenziale hanno l'obbligo di reperire all'interno del lotto gli standard urbanistici minimi di legge.
    c) Nel caso in cui il volume generato dall'Indice Fondiario sia minore del volume esistente e legittimano per cui viene chiesto il cambio d'uso a residenziale, la quota eccedente non sarà in alcun modo goduta o ricompensata.

ART. 61 - PARAMETRI STEREOMETRICI ZTO D

Zone previste per insediamenti produttivi in genere, di completamento o di espansione.
Si elencano le seguenti ZTO:

Zona D1a Industriale	Zona D2b Artigianale-Commerciale
Zona D1b Artigianale	Zona D2c Commerciale-Turistica
Zona D1c Commerciale	Zona D4a Agroindustriale attuale
Zona D1d Lavorazione pietre e marmi	Zona D5a Strutture alberghiere ricettive
Zona D2a Artigianale	Zona D5b Strutture ricettive e/o ricreative

Art. 61.1 - ZONE D1a INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO

1. Zone già destinate ad insediamenti di industrie non graveolenti né rumorose dal precedente Strumento Urbanistico Generale.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

2. Insediamenti di carattere industriale, di deposito e commerciale limitatamente alle superfici conseguenti l'attività specifica delle singole aziende; viene fatto salvo l'esistente, anche con destinazione d'uso industriale e commerciale in genere.
3. Strutture, infrastrutture ed impianti tecnologici, di servizio delle aziende e/o di interesse collettivo.
4. Limitatamente al solo complesso produttivo "Cementirossi", l'altezza dei nuovi impianti tecnologici potrà raggiungere i 30 mt. In ogni caso il nuovo impianto non potrà avere un'altezza superiore a quelli esistenti. L'ambito del complesso produttivo, perimetrato nel PAT come area di miglioramento della qualità urbana, potrà essere oggetto di Accordo pubblico/privato, nell'ottica di raggiungere obiettivi di riqualificazione.
5. Per l'abbattimento dell'inquinamento, con apposita delibera di Consiglio Comunale, potrà essere permessa un'altezza degli impianti tecnologici in deroga al comma precedente per dimostrati requisiti tecnico scientifici e di contenimento dell'inquinamento ambientale. Il progetto dovrà essere corredato degli opportuni studi sull'impatto ambientale secondo i contenuti della D.G.R. n° 2083 del 4 ottobre 2002 e smi.
6. E' sempre consentita l'utilizzazione residenziale di alloggi esistenti.

Parametri di intervento

1. Per i nuovi insediamenti produttivi, la superficie utile coperta produttiva non può essere inferiore a mq. 300.

Modalità di intervento

1. La nuova edificazione per insediamenti di carattere industriale e artigianale anche in ampliamento comporta la cessione o il vincolo di destinazione d'uso, fino al raggiungimento del 5% della superficie del lotto per urbanizzazione primaria; e la cessione o monetizzazione, fino al raggiungimento del 5% della superficie del lotto, per opere di urbanizzazione secondarie. Per gli ampliamenti lo standard è dovuto solo per la superficie necessaria all'ampliamento.
2. Le aree per opere di urbanizzazione primaria potranno essere ricavate anche nell'ambito delle singole proprietà.
3. Sono fatti comunque salvi gli oneri specifici afferenti alle ai titoli abilitativi.
4. Rimangono in ogni caso a carico dei proprietari dei terreni interessati gli oneri relativi agli eventuali allacciamenti alle opere comunali di urbanizzazione primaria da convenzionarsi col Comune stesso. Il Comune si riserva la facoltà di chiedere la cessione delle eventuali superfici urbanizzate per tali allacciamenti.
5. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico.

Art. 61.2 - ZONA D1B ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO

1. Zone ampiamente interessate da insediamenti esistenti di attività produttive artigianali.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

1. Insediamenti di carattere artigianale, di deposito e commerciale limitatamente alle superfici conseguenti l'attività specifica delle singole aziende; viene fatto salvo l'esistente, anche con destinazione d'uso industriale e commerciale in genere, che risulta comunque ampliabile secondo i parametri della presente Normativa.
2. Strutture, infrastrutture ed impianti tecnologici, di servizio delle aziende e/o di interesse collettivo.
3. E' sempre consentita l'utilizzazione residenziale di alloggi esistenti. E' inoltre consentita la costruzione di nuove residenze per titolari e custodi in numero di una massimo per unità produttiva, di deposito (massimo mc. 500 per alloggio). L'alloggio deve essere costruito accorpato all'unità produttiva in modo da formare un unico corpo di fabbrica. I volumi accessori alle residenze come garage, depositi ecc. anche se interrati fanno parte integrante dei metri cubi ammessi.
4. Con gli insediamenti produttivi, è ammessa anche la destinazione commerciale conseguente all'attività specifica delle singole aziende entro il 20% della superficie utile dell'intero complesso.

Parametri di intervento

1. Per i nuovi insediamenti produttivi per i quali si richiede la casa del custode, la superficie utile coperta produttiva non può essere inferiore a mq. 300.

Modalità di intervento

1. La nuova edificazione per insediamenti di carattere artigianale anche in ampliamento comporta la cessione o il vincolo di destinazione d'uso, fino al raggiungimento del 5% della superficie del lotto per urbanizzazione primaria; e la cessione o monetizzazione, fino al raggiungimento del 5% della superficie del lotto, per opere di urbanizzazione secondarie. Per gli ampliamenti lo standard è dovuto solo per la superficie necessaria all'ampliamento.
2. Le aree per opere di urbanizzazione primaria potranno essere ricavate anche nell'ambito delle singole proprietà.
3. Sono fatti comunque salvi gli oneri specifici afferenti alle concessioni edilizie.
4. La nuova edificazione, anche in ampliamento, per gli insediamenti di carattere di spaccio commerciale, comporta la destinazione e l'attuazione di 0,8 mq/mq di cui a 50% a parcheggio delle superfici complessive lorde di pavimento (dell'attività esistente e dell'ampliamento) de destinarsi per servizi ai sensi ~~dell'art. 25 della L.R. 61/85~~ dell'art. 31 della LRV n° 11/2004 e smi ed attuarsi a carico del richiedente.
5. Rimangono in ogni caso a carico dei proprietari dei terreni interessati gli oneri relativi agli eventuali allacciamenti alle opere comunali di urbanizzazione primaria da convenzionarsi col Comune stesso. Il Comune si riserva la facoltà di chiedere la cessione delle eventuali superfici urbanizzate per tali allacciamenti.
6. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico.

7. Per gli insediamenti a spaccio commerciale i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

Art. 61.3 - ZONA D1C - COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO

1. Zone destinate a insediamenti di carattere commerciale e direzionale.

Destinazione d'uso e funzioni ammesse

1. Insediamenti legati al commercio, attrezzature direzionali, culturali ed associative, laboratori e magazzini artigianali, artigianato di servizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, agenzie, autorimesse, servizi pubblici e di interesse pubblico, pubblici esercizi, le infrastrutture di servizio e gli impianti tecnologici.
2. E' consentita la residenza per i titolari ed i custodi, nel numero massimo di una per ogni unità produttiva con superficie lorda di pavimento maggiore di mq. 250 (vengono ammessi come massimo 500 mc. per alloggio). L'alloggio deve essere costruito accorpato all'unità produttiva in modo da formare un unico corpo di fabbrica. I volumi accessori alle residenze come garage, depositi ecc. anche se interrati fanno parte integrante dei metri cubi ammessi.

Parametri di intervento

1. Superficie coperta massima 50%.

Modalità di intervento

1. La nuova edificazione per insediamenti di carattere direzionali, commerciali anche in ampliamento comporta la cessione o il vincolo di destinazione d'uso, fino al raggiungimento del 5% della superficie del lotto per urbanizzazione primaria, e la cessione o monetizzazione, fino al raggiungimento del 5% della superficie del lotto, per opere di urbanizzazione secondarie. Per gli ampliamenti lo standard è dovuto solo per la superficie necessaria all'ampliamento.
2. Le aree per opere di urbanizzazione primaria potranno essere ricavate anche nell'ambito delle singole proprietà.
3. Sono fatti comunque salvi gli oneri specifici afferenti alle concessioni edilizie.
4. La nuova edificazione, anche in ampliamento, per insediamenti di carattere commerciale comporta la destinazione e l'attuazione di 1.00 mq/mq, di cui 50% a parcheggio, delle superfici complessive lorde di pavimento (dell'attività esistente commerciale e dell'ampliamento) da destinarsi per servizi ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85 e da attuarsi a carico del richiedente.
5. Rimangono in ogni caso a carico dei proprietari dei terreni interessati gli oneri relativi agli eventuali allacciamenti alle opere comunali di urbanizzazione primaria da convenzionarsi col Comune stesso. Il Comune si riserva la facoltà di chiedere la cessione delle eventuali superfici urbanizzate per tali allacciamenti.
6. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico.
7. Per gli insediamenti commerciali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

Art. 61.4 - ZONA D1D - DI COMPLETAMENTO

TRATTASI DI NORMATIVA SPECIFICA RELATIVA ALL'ATTIVITA' DI LAVORAZIONE PIETRE E MARMI IN LOCALITÀ FACCIOTTI.

1. In questa zona è ammessa esclusivamente l'attività della lavorazione delle pietre e del marmo. Non è ammessa quindi nessun'altra destinazione d'uso. Sono ammesse costruzioni per le quali e necessario il collocamento di macchinari e deposito materiali connesso con l'attività di lavorazione entro il limite massimo di 1/3 della cubatura dell'edificio principale. La superficie coperta da adibire ad attività sarà pari a mq. 1545, come indicato nelle tavole del progetto di variante.
2. Il volume massimo acconsentito sarà pari a mc. 7416, con l'esclusione dei volumi per impianti tecnologici.

3. Per gli edifici esistenti è ammessa la ristrutturazione e la demolizione con ricostruzione nel rispetto dell'impianto insediativo esistente e del volume.
4. L'area destinata a parcheggio dovrà essere pari a 1 mq. ogni 10 mc ed a quanto indicato nella tav. 2; la restante area dovrà essere pavimentata e provvista di scoli. Il 30% della superficie fondiaria dovrà rimanere a verde con il mantenimento delle essenze arboree. L'attività dovrà assicurare le disposizioni di legge in materia di inquinamenti, sia idrici che atmosferici. Sono ammessi depositi di materiali lapidei esclusivamente nelle zone indicate nella planimetria di variante.
5. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
   - Superficie del lotto mq. 11.000
   - Superficie coperta mq. 1.545
   - Altezza max. edifici ml. 5,20 da quota piazzale esistente;
   - Altezza max. impianti tecnologici ml. 8.50
   - Dist. dai Confini – Strade – Fabbricati: come da planimetria (tav. 2) in scala 1:2000 approvata nella variante urbanistica specifica;
   - Realizzare la gradonatura a terrazze ricoperte di essenze arboree del luogo, sul lato sud, in sostituzione del muro di sostegno attuale e suo raccordo con l'andamento naturale del terreno sulla parte a Ovest;

Parametri di intervento

P.R.G. FUMANE ZONA D1		D1a	D1b	D1c
INDICE TERRITORIALE MASSIMO	MC /MQ	-	-	-
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	MQ	-	-	-
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	MQ/MQ	50%	50%	50%
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	2	2	2
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ML	10	10	7,5
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ML	Allineamento o D.M. 1404/68	Allineamento o D.M. 1404/68	Allineamento o D.M.1404/68
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML	½ H max con minimo 5 ml o contatto	½ H max con minimo 5 ml o contatto	½ H max con minimo 5 ml o contatto
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ML	Conforme D.M. 1444/68	Conforme D.M. 1444/68	Conforme D.M. 1444/68
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DELLO STESSO EDIFICIO	L /P	-	-	-
SUPERFICIE MINIMA A VERDE	MC /MQ	10%	10%	10%
SUPERFICI SCOPERTE PERMEABILI	MQ/MQ	15%	15%	15%

PARTE DI RELAZIONE COMPRESA TRA "ASPETTO TIPOLOGICO" E "TERRE NATURALI"

1. L'intervento può essere eseguito direttamente previo rilascio di Concessione Edilizia e sentito il parere dei Beni Ambientali.
2. Zone destinate ad insediamenti per la lavorazione di pietre e marmi.
3. La percentuale di superficie scoperta permeabile è comprensiva di quella a verde e può comprendere anche le superfici a standards non impermeabilizzate.

Art. 61.5 - ZONA D2A ARTIGIANALE DI ESPANSIONE

1. Zone destinate a nuovi insediamenti di carattere artigianale e di deposito.

Destinazione d'uso e funzioni ammesse

1. Insediamenti di carattere artigianale, di deposito e commerciale limitatamente alle superfici conseguenti l'attività specifica delle singole aziende.
2. Sono ammesse le strutture e le infrastrutture delle singole aziende, uffici, stand, foresterie e/o di interesse collettivo, i servizi pubblici o di interesse pubblico nonché gli impianti tecnologici.
3. E' consentita la residenza per i titolari ed i custodi, nel numero massimo di una per ogni unità produttiva con superficie lorda di pavimento maggiore di mq. 250 (vengono ammessi come massimo 500 mc. per alloggio). L'alloggio deve essere costruito accorpato all'unità produttiva in modo da formare un unico corpo di fabbrica. I volumi accessori alle residenze come garage, depositi ecc. anche se interrati fanno parte integrante dei metri cubi ammessi.
4. Con gli insediamenti produttivi, è ammessa anche la destinazione commerciale conseguente all'attività specifica delle singole aziende entro il 20% della superficie utile dell'intero complesso.

Parametri di intervento

1. E' prescritto il lotto minimo di mq. 1.000.
2. Superficie copribile massima 50%.
3. La superficie utile coperta dall'insediamento produttivo deve essere maggiore a mq. 250.

Modalità di intervento

1. Piano di lottizzazione convenzionato su ambiti definiti dal PI.
2. Il Piano Attuativo deve considerare le indicazioni e l'ubicazione delle aree di servizio e di viabilità previste dalle tavole del PI. Viene comunque fatta salva la possibilità di modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui all'art. 7 delle presenti NTO, che costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.
3. Nelle lottizzazioni convenzionate la superficie da destinare a servizi in rapporto alle aree previste per insediamenti artigianali ed industriali, non potrà essere inferiore al 10% per opere di urbanizzazione primaria (50% min. a parcheggio) e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria, quest'ultima eventualmente monetizzabile a giudizio dell'Amministrazione Comunale, fatti comunque salvi gli oneri specifici afferenti ai titoli abilitativi.
4. La superficie, invece, da destinare a servizi in rapporto alle aree previste per gli insediamenti di spaccio commerciale ammesso, non può essere inferiore a 1 mq/mq, di cui 50% a parcheggio, di superficie lorda di pavimento.
5. Il conseguimento di tali rapporti è assicurato mediante cessione di aree al Comune o vincolo di destinazione ad uso pubblico.
6. Per gli insediamenti commerciali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

Art. 61.6 - ZONA D2B ARTIGIANALE – COMMERCIALE DI ESPANSIONE

1. Zone destinate a nuovi insediamenti di carattere artigianale, di deposito e commerciale.

Destinazione d'uso e funzioni ammesse

1. Insediamenti di carattere artigianale e commerciale. Sono ammessi laboratori artigianali e di servizio, magazzini e depositi in generale, uffici pubblici e privati, studi professionali ed agenzie.

Sono ammesse le strutture e le infrastrutture delle singole aziende, uffici, stand, foresterie e/o di interesse collettivo, i servizi pubblici o di interesse pubblico nonché gli impianti tecnologici.

2. E' consentita la residenza per i titolari ed i custodi, nel numero massimo di una per ogni unità produttiva e commerciale con superficie lorda di pavimento maggiore di mq. 250 (vengono ammessi come massimo 500 mc. per alloggio). L'alloggio deve essere costruito accorpato all'unità produttiva in modo da formare un unico corpo di fabbrica. I volumi accessori alle residenze come garage, depositi ecc. anche se interrati fanno parte integrante dei metri cubi ammessi.
3. Per gli insediamenti artigianali è ammessa anche la destinazione commerciale conseguente all'attività specifica delle singole aziende entro il 30% della superficie utile dell'intero complesso

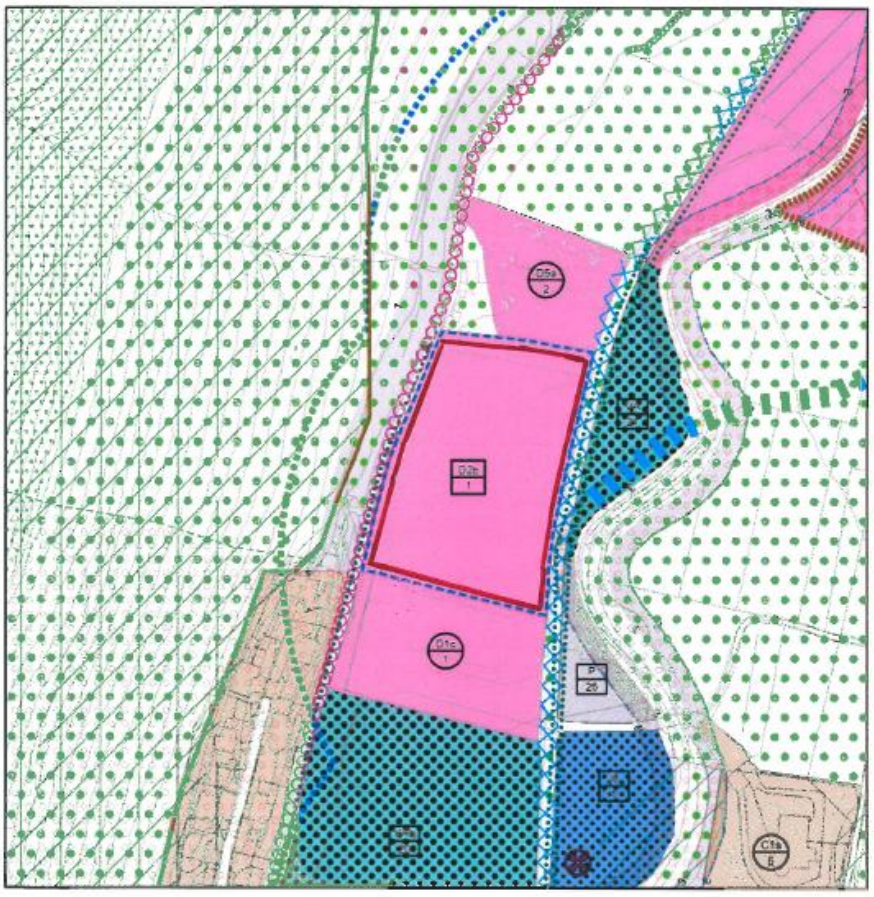
Parametri di intervento

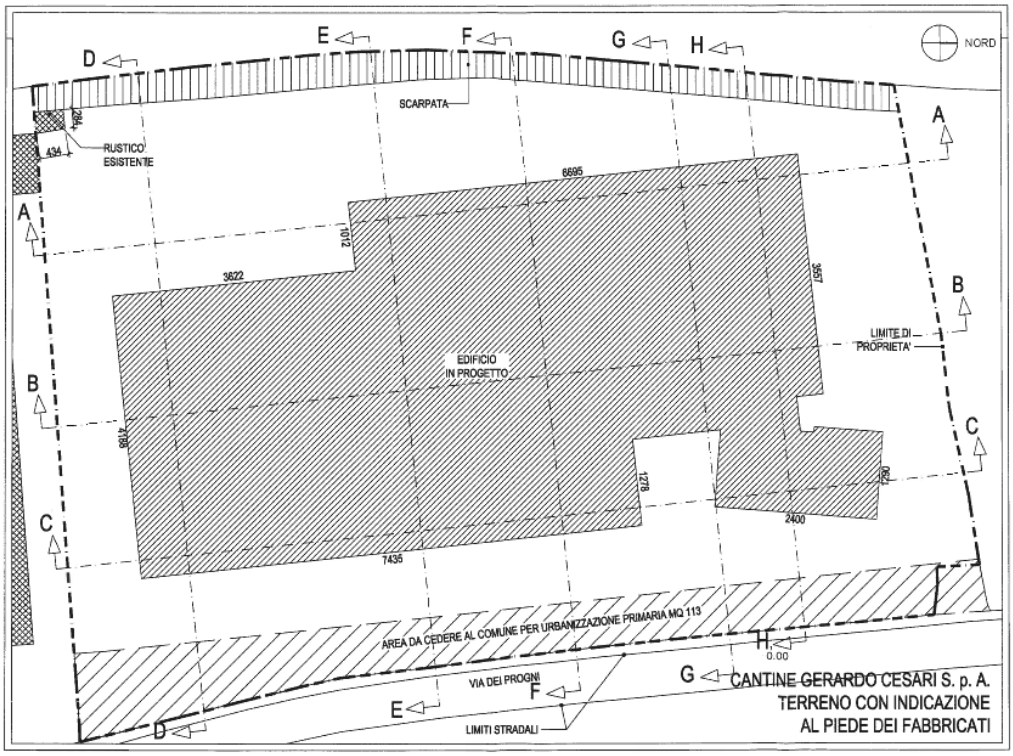
1. Superficie copribile massima 50%.
2. La superficie utile coperta dall'insediamento produttivo non può essere inferiore a mq. 250.

Modalità di intervento

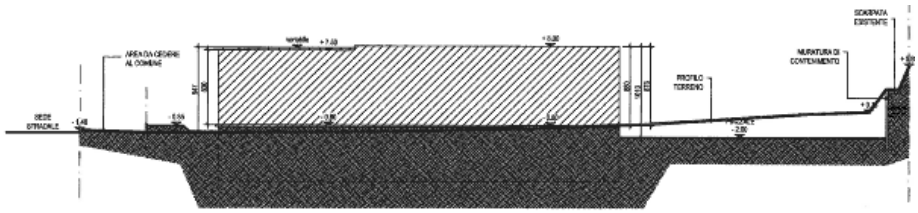
1. Piano di lottizzazione convenzionato su ambiti definiti dal P.R.G./PI.
2. Il Piano Attuativo deve considerare le indicazioni e l'ubicazione delle aree di servizio e di viabilità previste dalle tavole del PI, nella misura delle dotazioni degli standards di norma. Viene comunque fatta salva la possibilità di modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui all'art. 7 delle presenti NTO, che costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.
3. Nelle lottizzazioni convenzionate la superficie da destinare a servizi in rapporto alle aree previste per insediamenti artigianali e commerciali, non potrà essere inferiore al 10% per opere di urbanizzazione primaria (60% min. a parcheggio) e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria, quest'ultima eventualmente monetizzabile a giudizio dell'Amministrazione Comunale, fatti comunque salvi gli oneri specifici afferenti ai titoli abilitativi e quanto previsto dalla normativa vigente per quanto riguarda i rapporti di dimensionamento per gli insediamenti.
4. La superficie, invece, da destinare a servizi in rapporto alle aree previste per gli insediamenti commerciali ammessi, non può essere inferiore a 1 mq/mq, di cui 50% a parcheggio, di superficie lorda di pavimento.
5. Il conseguimento di tali rapporti è assicurato mediante cessione di aree al Comune o vincolo di destinazione ad uso pubblico.
6. Per gli insediamenti commerciali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio;
7. (Oss. N° 1-prot. 0005033 del 06/07/2016 Approvata con DCC n° 31/2016). Viene prevista una specifica scheda progetto relativa all'attività Denominata SOC. GERARDO CESARI SPA:

SCHEDA PROGETTO ALLEGATA ALLE NTO
ZTO D2B/1 – PARAMETRI DI INTERVENTO

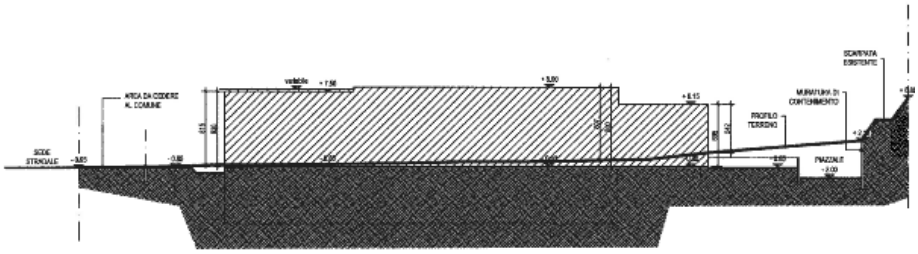




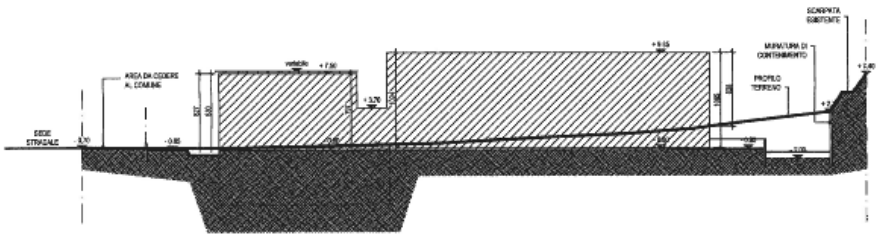
Prescrizioni particolari: è ammessa esclusivamente per la Cantina Gerardo Cesari l'altezza massima dei fabbricati in deroga alle norme della ZTO D2/B. Si ammette h. 10,00 m.



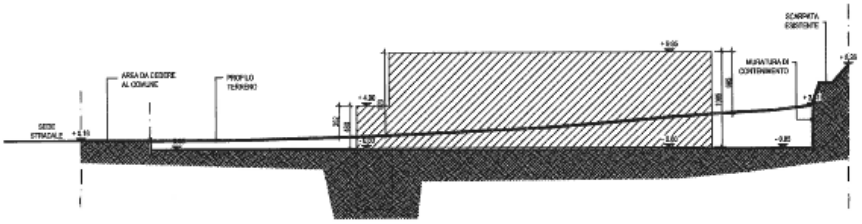
SEZIONE DD



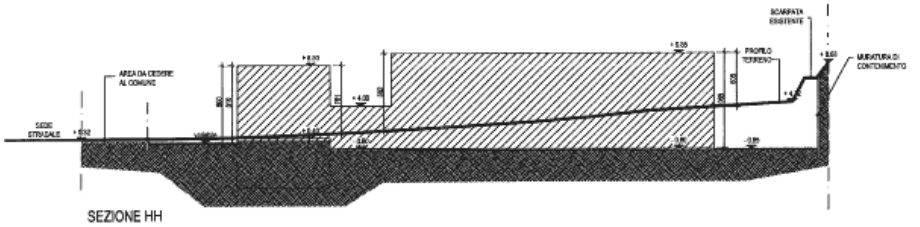
SEZIONE EE



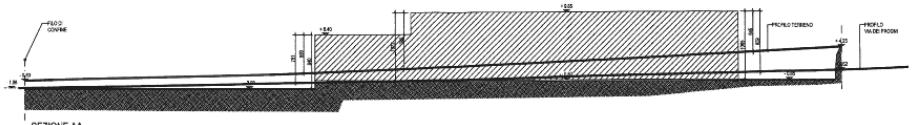
SEZIONE FF



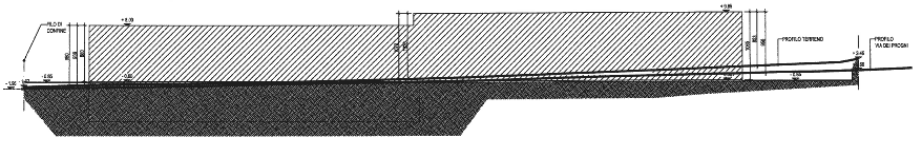
SEZIONE GG



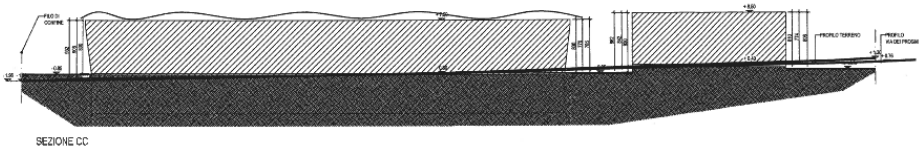
SEZIONE HH



SEZIONE AA



SEZIONE BB



SEZIONE CC

Art. 61.7 - ZONA D2C COMMERCIALE - TURISTICA DI ESPANSIONE

1. Zone destinate a nuovi insediamenti di carattere commerciale e turistici.

Destinazione d'uso e funzioni ammesse

1. Insediamenti di carattere commerciale e turistici. Sono ammesse tutte le attività legate al commercio, direzionale e turismo, magazzini e depositi in generale, uffici pubblici e privati, studi professionali ed agenzie. Sono ammessi i servizi pubblici o di interesse pubblico nonché gli impianti tecnologici.
2. E' consentita la residenza per i titolari ed i custodi, nel numero massimo di una per ogni unità commerciale o turistica con superficie lorda di pavimento maggiore di mq. 250 (vengono ammessi come massimo 500 mc. per alloggio). L'alloggio deve essere costruito accorpato all'unità produttiva in modo da formare un unico corpo di fabbrica. I volumi accessori alle residenze come garage, depositi ecc. anche se interrati fanno parte integrante dei metri cubi ammessi.

Parametri di intervento

1. Superficie copribile massima 50%.

Modalità di intervento

1. Piano di lottizzazione convenzionato su ambiti definiti dal P.R.G./PI.
2. Il Piano Attuativo deve considerare le indicazioni e l'ubicazione delle aree di servizio e di viabilità previste dalle tavole del P.R.G., nella misura delle dotazioni degli standards di norma. Viene comunque fatta salva la possibilità di modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui all'art. 7 delle presenti NTO, che costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.
3. Nelle lottizzazioni convenzionate la superficie da destinare a servizi in rapporto alle aree previste per insediamenti artigianali e commerciali, non potrà essere inferiore al 10% per opere di urbanizzazione primaria (60% min. a parcheggio) e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria, quest'ultima eventualmente monetizzabile a giudizio dell'Amministrazione Comunale, fatti comunque salvi gli oneri specifici afferenti alle concessioni edilizie e quanto previsto dalla normativa vigente in termini di dotazione degli standard.
4. La superficie, invece, da destinare a servizi in rapporto alle aree previste per gli insediamenti commerciali o turistici ammessi, non può essere inferiore a 1 mq/mq, di cui 50% a parcheggio, di superficie lorda di pavimento, e comunque devono rispettare quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.
5. Il conseguimento di tali rapporti è assicurato mediante cessione di aree al Comune o vincolo di destinazione ad uso pubblico.
6. Per gli insediamenti commerciali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

P.R.G. FUMANE ZONA D2		D2a	D2b	D2c
INDICE TERRITORIALE MASSIMO	MC /MQ	-	-	-
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	MQ	1000	-	-
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	MQ/MQ	50	50	50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	2	2	2
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ML	10	7,5	7,5
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ML	Allineamento o D.M. 1404/68	Allineamento o D.M. 1404/68	Allineamento o D.M. 1404/68
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML	½ H max con minimo 5 ml o contatto	½ H max con minimo 5 ml o contatto	½ H max con minimo 5 ml o contatto
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ML	Conforme D.M. 1444/68	Conforme D.M. 1444/68	Conforme D.M. 1444/68
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DELLO STESSO EDIFICIO	L /P	-	-	-
SUPERFICIE MINIMA A VERDE	MC /MQ	10%	10%	10%
SUPERFICI SCOPERTE PERMEABILI	MQ/MQ	15%	15%	15%

La percentuale di superficie scoperta permeabile è comprensiva di quella a verde e può comprendere anche le superfici a standards non impermeabilizzate.

Art. 61.8 - ZONA D2C COMMERCIALE - TURISTICA DI ESPANSIONE

1. Ai sensi dell'Art. 18 ter della LRV n° 11/2004 e smi - Varianti allo strumento urbanistico comunale per aree commerciali destinate a medie strutture di vendita.
2. Le varianti al piano degli interventi finalizzate all'individuazione di aree commerciali ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'articolo 18, comma 1, e dell'articolo 21, comma 1, della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", in deroga a quanto previsto all'articolo 18, comma 8, sono effettuate con le procedure di cui al presente articolo.
3. La giunta comunale, anche su richiesta dei soggetti interessati, può adottare la variante urbanistica di cui al comma 1 e la deposita per dieci giorni presso la segreteria del comune. Dell'avvenuto deposito è dato avviso sull'albo pretorio del comune, il quale può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna; entro i successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni.
4. Entro trenta giorni dalla scadenza del termine per proporre osservazioni, il consiglio comunale delibera sulla variante, decidendo anche sulle osservazioni presentate.

Art. 61.9- ZONA D4 ZONE INTERESSATE DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI TIPO AGRO-INDUSTRIALI

1. Sono zone destinate all'insediamento di attività produttive connesse all'agricoltura. In queste zone possono essere realizzati manufatti per l'immagazzinaggio, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e il confezionamento di prodotti agricoli e loro derivati.

Destinazione d'uso e funzioni ammesse

1. Sono ammesse destinazioni direzionali-commerciali che risultino conseguenti e funzionali all'attività produttiva, che dovrà essere comunque prevalente. Tali destinazioni direzionali-commerciali non potranno superare, in termini di superficie lorda di pavimento, il 25% della superficie coperta ammessa.
2. Sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode, sino ad un volume massimo di 500 mc per lotto.

Modalità di intervento

1. Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un PUA e conseguente convenzione.
2. Per queste zone D4, si prescrive che il 20% della superficie territoriale sia da riservarsi a standards; tali aree vanno considerate al 10% opere di urbanizzazione primaria e al 10% opere di urbanizzazione secondaria. Gli interventi sono anche subordinati al reperimento di aree a standard, nella misura di 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento (verde e parcheggio) per le attività direzionali e commerciali di cui al precedente capitolo. Trattandosi di attività direzionali-commerciali connesse all'attività produttiva, dette aree potranno essere reperite anche all'interno dei lotti.
3. E' prescritta la distanza minima di ml. 5 degli edifici dai confini. E' ammessa l'edificazione in fregio ai confini con aree standard (verde e parcheggio di lottizzazione).
4. Lo strumento attuativo dovrà essere informato ai seguenti criteri:
   - prevedere che le aree a standard e le aree scoperte di cui alla allegata tabella siano tra di loro integrate e costituiscano elemento di relazione tra le aree urbanizzate e la aree agricole circostanti;
   - prevedere un'edificazione compatta e stereometricamente ben definita;
   - prevedere una distribuzione planovolumetrica che tenga conto dei coni ottici più qualificanti del territorio, evitando il più possibile barriere visive di grandi dimensioni e riproponendo schemi distributivi mutuati dai sistemi insediativi tipici della zona;
   - dettare norme sulla qualità dei manufatti con particolare riguardo al tipo di tamponamenti esterni, di coperture e di finiture che dovranno essere, assieme con il volume dei manufatti, paesaggisticamente e storicamente giustificati;

- dettare norme sulle recinzioni che, per le parti non prospicienti le aree a standard, dovranno essere realizzate con tecnica mista: muratura in sassi e/o mattoni e rete metallica incorporata in siepi di essenze locali.

P.R.G. FUMANE ZONA D4		D4	
INDICE TERRITORIALE MASSIMO	MC / MQ	-	
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	MQ	-	
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	MQ/MQ	45%	
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	3	
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ML	7.50 per i capannoni 9.50 per uffici/abitazioni	
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ML	5.00 per strade di larg. < 7.00 7.50 per strade di larg. < 15.00	
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML	5.00	
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ML	10.00	
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DELLO STESSO EDIFICIO	L /P	10.00	-
DEST. DELLE SUP. SCOPERTE A PREVALENTI PIANTUMAZIONI DI ALTO FUSTO	MQ/ MQ	Min. 40%	
PASSAGGI PAVIMENTATI	MQ/ MQ	MAX. 60%	

In alternativa al PUA è ammesso l'intervento edilizio diretto convenzionato: in caso di cambio d'uso dei fabbricati esistenti, l'attuazione dell'intervento può avvenire con rilascio Permesso di costruire previa approvazione da parte Consiglio Comunale di apposita convenzione per disciplinare le modalità nella realizzazione delle opere pubbliche ricavando gli standard da cedere all'Amministrazione Comunale o da vincolare ad uso pubblico e/o previa stipula di convenzione urbanistica per rilascio permesso di costruire convenzionato secondo lo schema come da allegato "A" alle presenti norme.

Art. 61.10 - ZONA D5A STRUTTURE ALBERGHIERE RICETTIVE

1. Zone già destinate ad attività di carattere alberghiero turistico e ricettivo.

Destinazione d'uso e funzioni ammesse

1. Insediamenti di carattere alberghiero turistico e ricettivo. Sono ammesse tutte le attività legate al settore alberghiero turistico e ricettivo. Sono consentiti i servizi pubblici o di interesse pubblico nonché gli impianti tecnologici legati alle attività ammesse.
2. E' consentita la residenza per i titolari ed i custodi, nel numero massimo di una per ogni unità alberghiera turistica e ricettiva (vengono ammessi come massimo 500 mc. per alloggio). Tale volumetria concorre a determinare la superficie coperta ma non il volume ammesso. L'alloggio deve essere costruito accorpato all'unità ricettiva in modo da formare un unico corpo di fabbrica. I volumi accessori alle residenze come garage, depositi ecc. anche se interrati fanno parte integrante dei metri cubi ammessi.

Parametri di intervento

1. Superficie copribile massima 40%.
2. Indice fondiario massimo 0,5 mc./mq.. Sono comunque fatte salve le volumetrie e le superfici coperte esistenti eccedenti gli indici all'entrata in vigore del presente piano.

Modalità di intervento

1. Sono ammessi tutti gli interventi di adeguamento alla legislazione vigente in materia.
2. E' ammesso l'intervento attraverso un progetto globale che consideri l'intero ambito di pertinenza dell'attività.
3. Nei progetti la superficie da destinare a servizi in rapporto alle aree previste per le attività ammesse sia per l'esistente che per gli ampliamenti, non potrà essere inferiore al 5% per opere di urbanizzazione primaria (60% min. a parcheggio) e al 5% per opere di urbanizzazione secondaria, quest'ultima eventualmente monetizzabile a giudizio dell'Amministrazione Comunale, fatti comunque salvi gli oneri specifici afferenti ai titoli abilitativi e quanto previsto in termini di dotazione di standard.
4. In ogni caso, l'edificazione dovrà avvenire rispettando i caratteri tipologici ambientali del contesto e secondo quanto previsto dalle norme sulle costruzioni in zona agricola.
5. Per la zona D5a/1 lungo la strada per Purano e Marano l'edificazione è subordinata ad un'analisi geologica che contenga la verifica della stabilità globale dell'area, alla valutazione della interferenza delle costruzioni vicine nel caso di scavi confinanti, alla verifica delle portanze del terreno di fondazione ed a prescrizioni relative alla tipologie di fondazioni preferibile da adottarsi.
6. Per la zona D5a/3 è prevista la realizzazione di una nuova volumetria pari a mc. 3.000 da destinare esclusivamente alla residenza per i titolari dell'attività o per servizio di custodia e servizi di stretta pertinenza dell'attività svolta.

Art. 61.11 - ZONA D5B STRUTTURE RICETTIVE E/O RICREATIVE

1. Zone destinate ad attività di carattere ricettivo, ricreativo e campeggi prevalentemente a cielo aperto.

Destinazione d'uso e funzioni ammesse

1. Insediamenti di carattere ricettivo, ricreativo e campeggi. Sono ammesse tutte le attività legate al settore ricettivo a cielo aperto. Sono ammessi i servizi pubblici o di interesse pubblico nonché gli impianti tecnici e tecnologici legati alle attività ammesse.
2. E' consentita la residenza per i titolari ed i custodi, nel numero massimo di una per ogni struttura ricettiva (vengono ammessi come massimo 500 mc. per alloggio). L'alloggio deve essere costruito accorpato all'unità ricettiva in modo da formare un unico corpo di fabbrica. I volumi accessori alle residenze come garage, depositi ecc. anche se interrati fanno parte integrante dei metri cubi ammessi.

Parametri di intervento

1. Per gli insediamenti di carattere ricettivo, ricreativo e campeggi, la superficie copribile massima pari a 2% con un massimo di 4 ml di altezza comprensivo dell'edificio del custode di eventuali impianti tecnici, servizi, uffici, ricezione e magazzini.

Modalità di intervento

1. Sono ammessi tutti gli interventi di adeguamento alla legislazione vigente in materia.
2. E' ammesso l'intervento attraverso un progetto globale che consideri l'intero ambito di pertinenza dell'attività.
3. Nei progetti la superficie da destinarsi a parcheggio non potrà essere inferiore al 10% dell'intera area di pertinenza dell'attività, tali superfici dovranno avere caratteristiche costruttive compatibili con la tutela dell'ambiente.
7. Sono fatti comunque salvi gli oneri specifici afferenti alle concessioni edilizie e quanto previsto in termini di dotazione di standard.
4. La dotazione di standard e l'impianto tecnologico a servizio dell'attività dovrà attenersi a quanto previsto dalla legislazione vigente, ed ottenere tutti i pareri degli enti preposti.
5. L'alloggio e gli eventuali edifici annessi dovranno essere costruiti rispettando i caratteri tipologici ambientali del contesto e secondo quanto previsto dalle norme sulle costruzioni in zona agricola.

P.R.G. FUMANE ZONA D5		D5a	D5b
INDICE FONDIARIO MASSIMO	MC /MQ	0.50	-
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	MQ	-	-
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	MQ/MQ	40%	2%
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	2	1
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ML	7	4
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ML	5.00 per strade di larg. < 7.00 7.50 per strade di larg. < 15.00	5.00 per strade di larg. < 7.00 7.50 per strade di larg. < 15.00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML	5.00	5.00
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ML	10.00	10.00
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DELLO STESSO EDIFICIO	L /P	10.00	10.00
DEST. DELLE SUP. SCOPERTE A PREVALENTI PIANTUMAZIONI DI ALTO FUSTO	MQ/MQ	Min. 10%	Min. 50%

Art. 61.12 – AREA PEREQUATA

L'accordo identifica l'**attività produttiva Fuori Zona schedata al n° 9** sulle tavole di piano, in corrispondenza dell'accordo n° 6, per cui valgono le indicazioni di cui alla specifiche norme inserite al TITOLO 15 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI ACCORDI

ART. 62 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA (FZ)

1. Si tratta di Aree interessate da attività di carattere produttivo e/o commerciale definite e normate ai sensi della L.R. 61/85 art. 126 e presenti nel PRG previgente. Trattasi di impianti

produttivi regolarmente autorizzati ed esistenti che dato il loro consolidato inserimento nel contesto ambientale ed economico si confermano nella loro collocazione.

2. Sono consentite le opere previste nelle schede progettuali con le modalità indicate nelle successive Norme.
3. Negli insediamenti produttivi, di cui alle schede progettuali, l'ampliamento massimo deve essere realizzato all'interno del limite riportato negli elaborati grafici, caso per caso, con le dimensioni planimetriche ed altimetriche indicate negli interventi ammessi.
4. ~~Le Concessioni~~ I titoli autorizzativi potranno essere rilasciati previa stipula della Convenzione allegata alla Variante, che dovrà contenere l'impegno del Concessionario a realizzare le infrastrutture tecnologiche mancanti e le opere di urbanizzazione (parcheggi, verde) indicate nelle schede precisando che l'entità di tali aree non può essere minore del 10 % della superficie del lotto di intervento.
5. Il progetto per l'ampliamento dovrà chiaramente prevedere la dotazione a standards nella misura minima del 10 % di cui almeno l'8 % a parcheggio e la parte rimanente a verde.
6. Il parcheggio dovrà essere posizionato preferibilmente nell'area evidenziata sulle schede salvo produrre una 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.
7. Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale deve essere prevista inoltre una superficie a parcheggio, oltre a quanto indicato delle schede, pari a 0,8 mq./mq. Della superficie di pavimento relativa alla vendita, comprendendo quella esistente e di ampliamento.
8. La Convenzione dovrà stabilire i tempi, le modalità, la dotazione di standards, gli oneri da corrispondere e le garanzie da prestare al Comune per l'esatto adempimento delle previsioni dello Strumento Urbanistico.
9. L'adeguamento ambientale delle strutture come indicato, intervento per intervento, deve concretizzarsi mediante:
   - Sistemazione completa del lotto di intervento con l'eliminazione di baracche e 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 di tegole a canale tipo coppo o lastre in pietra per i nuovi volumi e/o conformi alle coperture preesistenti;
   - Opportuni mascheramenti delle strutture portanti prefabbricate di copertura o di tamponamento;
   - Serramenti in ferro, legno o simili e comunque con colori naturali;
   - La pavimentazione delle aree scoperte dovrà essere realizzata con materiali 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.
10. Si precisa, inoltre, che le aree di massimo ingombro individuate nelle schede determina i limiti dimensionali massimi entro i quali potranno essere realizzati gli ampliamenti secondo le specifiche esigenze e nelle quantità previste dalle schede.

~~11. Stralciato~~

Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto ove esistono le principali opere di urbanizzazione primaria o l'impegno alla contemporanea esecuzione.
Dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per le Z.T.O. in cui ricade l'intervento.

In alternativa al PUA è ammesso l'intervento edilizio diretto convenzionato: in caso di cambio d'uso dei fabbricati esistenti, l'attuazione dell'intervento può avvenire con rilascio Permesso di costruire

previa approvazione da parte Consiglio Comunale di apposita convenzione per disciplinare le modalità nella realizzazione delle opere pubbliche ricavando gli standard da cedere all'Amministrazione Comunale o da vincolare ad uso pubblico e/o previa stipula di convenzione urbanistica per rilascio permesso di costruire convenzionato secondo lo schema come da allegato "A" alle presenti norme.

Prescrizioni particolari:

SCHEDA FZ 1 – BUSSELLI MAURIZIO

E' ammesso l'ampliamento della superficie coperta dell'edificio per un massimo di mq. 310, fatti salvi i diritti di terzi, all'interno della sagoma evidenziata nella scheda.
L'ampliamento potrà avere altezza pari a quella dell'edificio esistente o comunque non superiore a ml. 6,50, con la possibilità dell'eventuale spostamento della lina di colmo della copertura dell'edificio preesistente.
La nuova costruzione dovrà correlarsi volumetricamente e costruttivamente con l'edifico preesistente.
La muratura dovrà essere intonacata e tinteggiata uniformandosi nel colore con la parte esistente; nel caso di nuova scelta cromatica saranno privilegiate le tinte a tonalità pastello.
Le aree a verde e parcheggio pari al 10 % dell'intero lotto di intervento sono previste ad Ovest della proprietà; il parcheggio dovrà essere adeguatamente attrezzato, delimitando con profili o evidenziando con segnaletica verticale e orizzontale gli eventuali accessi e posti macchina e delimitata verso strada da un filare di alberi.
Il verde di arredo al parcheggio dovrà essere piantumato a prato erboso con la messa a dimora di essenze autoctone.
Nel caso fossero previste superfici ad uffici, ecc., dovrà essere prevista una ulteriore area di sosta pari a 0,8 mq./mq. di superficie di pavimento.
Le reti dei sottoservizi sono a totale carico della Ditta.

SCHEDA FZ 2 – BONTEMPO UMBERTO

E' ammesso l'ampliamento dell'edificio (3) adibito a laboratorio per un massimo di mq. 300 previo abbattimento della tettoia / deposito di legname (4) sempre nell'ambito del limite evidenziato nella scheda.
Il nuovo volume che congloberà l'attuale laboratorio (3) potrà avere un'altezza verso valle non superiore a mt. 4,00 con tetto ad una sola falda ed addossarsi a monte.
Il nuovo edificio dovrà correlarsi volumetricamente ed architettonicamente con l'edificio rurale preesistente e rispettare le caratteristiche formali degli edifici rurali e la muratura dovrà essere intonacata e tinteggiata.
L'intero lotto di pertinenza dovrà prevedere opere di mitigazione ambientale, di cui alcune sono già in atto, per un giusto inserimento del complesso nel paesaggio vallivo.
La parte antistante la corte dovrà essere attrezzata con un'area a parcheggio e verde pari al 10 % del lotto di intervento utilizzando materiali permeabili e ambientalmente corretti con l'intorno.
Le eventuali reti dei sottoservizi sono a totale carico della Ditta.
Si vedano le indicazioni di cui alla Variante n°1/2013.

SCHEDA FZ 3 – FIORINI ROMEO

E' ammesso l'ampliamento della superficie coperta dell'edificio per un massimo di mq. 1008 compreso l'esistente, fatti salvi i diritti di terzi ed all'interno della sagoma della scheda.
La nuova costruzione dovrà, per quanto possibile, correlarsi volumetricamente e costruttivamente con l'edificio esistente. L'ampliamento, nel rispetto di quanto evidenziato
sugli schemi progettuali, avrà l'altezza pari al corpo di fabbrica esistente e dovrà essere dotato di copertura a due falde come il corpo edilizio adiacente.
Le parti in muratura dovranno essere intonacate e tinteggiate uniformandosi nel colore conla parte esistente.
Ripristinato come da PI previgente – Accordo n° 1 non sottoscritto a seguito di approvazione PI Seconda Fase.

SCHEDA FZ 4 – GRIGOLI GIANCARLO

E' ammesso l'ampliamento dell'edificio esistente per un massimo di mq. 460 nell'ambito della sagoma riportata nella scheda di progetto e fatti salvi i diritti e le distanze dalle proprietà confinanti.
L'intervento potrà prevedere l'ampliamento e l'innalzamento fino ad un massimo di mt.
6,50 dell'edificio preesistente, mantenendo la copertura e due falde.
Il nuovo edificio dovrà correlarsi volumetricamente ed architettonicamente con l'edilizia rurale preesistente e rispettare le caratteristiche formali degli stessi.
La muratura dovrà essere intonacata e tinteggiata.
L'intero lotto di pertinenza dovrà prevedere opere di mitigazione ambientale per un giusto inserimento dell'intervento nel paesaggio rurale circostante.
Dovrà essere attrezzata una superficie a verde e parcheggio pari al 10 % del lotto di intervento utilizzando materiali permeabili ed ambientalmente corretti.
Le eventuali reti dei sottoservizi sono a totale carico della Ditta.

SCHEDA FZ 5 – MARMI CAVALO s.r.l.

E' ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti per un massimo di mq. 1645 compreso l'esistente fatti salvi i diritti e le distanze dalle proprietà confinanti, nell'ambito del limite riportato nelle schede di progetto.
L'ampliamento sempre all'interno del limite previsto potrà comprendere l'adeguamento degli uffici e dei servizi necessari e dovrà avere un'altezza massima di ml. 7,00 fuori terra e correlarsi formalmente e volumetricamente con l'esistente.
In particolare la parte di edificio a destra da ampliare dovrà prevedere un tetto a due falde, così come l'ampliamento previsto nell'edificio produttivo.
Se saranno utilizzate strutture prefabbricate la parte strutturale dovrà essere adeguatamente mascherata.
Tutte le parti preesistenti e nuove in muratura dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori nelle tonalità pastello.
La sistemazione del lotto di intervento prevede un'area a parcheggio pari almeno all' 8 % della superficie territoriale, da collocarsi preferibilmente all'ingresso della proprietà.
Il parcheggio verso la strada e le residenze sarà convenientemente schermato da alberature inserite in aree verdi attrezzate pari al rimanente 2 %.
Oltre a quanto indicato, se l'azienda nell'ampliamento prevede superfici ad uffici, dovrà essere realizzata un'area di sosta in aggiunta a quella prevista pari a 0,8 mq./mq. Di superficie di pavimento.

EX SCHEDA FZ 6 – CABRUSA' ALVIANO

Rif. in tavola "Prescrizione Puntuale":
Per l'ambito in oggetto, individuati catastalmente al F. 15, mapp. 153-383-527, ogni riutilizzo del fabbricato in termini non agricoli dovrà essere verificato con apposita Variante al PI che ne stabilisca le possibilità operative e i possibili cambi d'uso, verificando l'inserimento del fabbricato nel territorio e la consistenza degli standard esistenti.
L'utilizzo agricolo del fabbricato dovrà essere autorizzato dall'Ente Competente, facendo riferimento agli artt. 43-44 della LRV n° 11/2004 e smi.

SCHEDA FZ 7 – GRIGOLI ERMANNO

Destinazione d'uso:

- *Carrozzeria – autofficina. L'attività non deve essere fonte di emissioni inquinanti e di molestie comunque nocive ai residenti. A tal fine ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune e agli uffici competenti, in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità.*

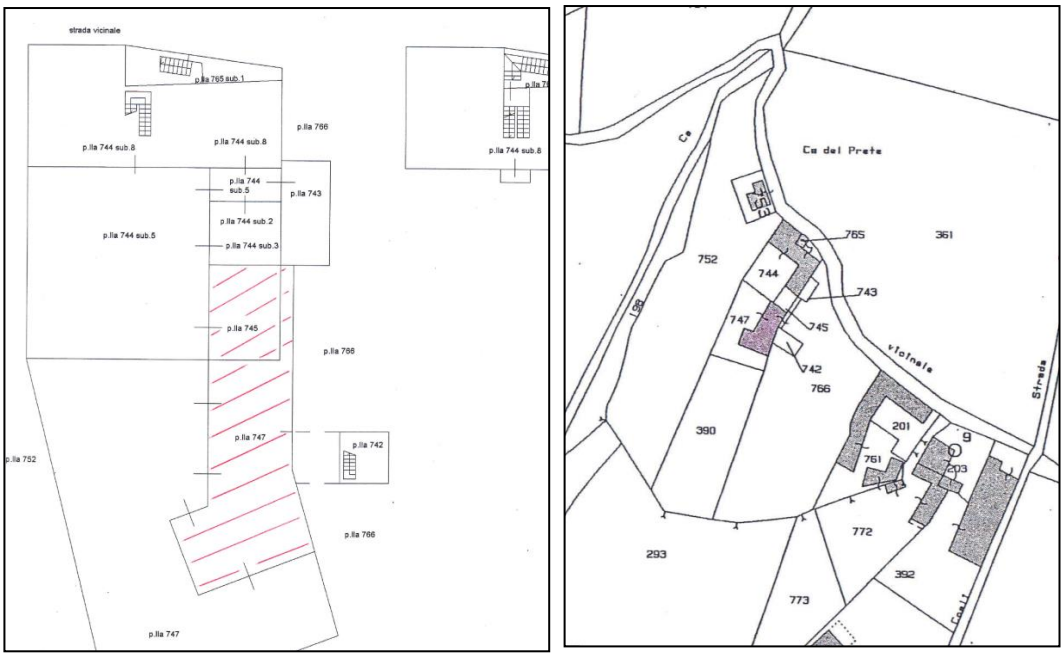
Superficie massima ammissibile:

- *150 mq derivanti da cambio d'uso.*

Aree a standard:
Vista la localizzazione dell'intervento si ammette la monetizzazione delle aree a standard dimensionate al 10% della superficie del lotto di pertinenza dell'attività.

Spazi aperti:
Devono essere previste opere di mitigazione ambientale che comportino la schermatura delle aree in cui viene previsto l'uso a servizio dell'attività.
Tali opere devono essere progettate e far parte del progetto presentato per il cambio d'uso del fabbricato.

Norme generali:
devono essere rispettate tutte le normative vigenti in tema di sicurezza del lavoro e di gestione degli spazi conformemente alle normative vigenti relativamente agli spazi minimi previsti e alla salubrità degli ambienti di lavoro. Dovranno pertanto essere richiesti tutti i pareri agli Enti preposti coinvolti nel processo autorizzativo dell'attività negli spazi richiesti.



SCHEDA FZ 8 – FRANCESCHETTI PIETRO

Viene individuata sulle tavole di Piano l'**Attività produttiva fuori zona n° 8.**
Si evidenzia come l'edificio oggetto di richiesta sia inserito dal PAT (e dal PI) all'interno di un ambito di edificazione diffusa. Si richiama l'art. 22 delle NT del PAT, che demanda al PI le scelte operative relative sia all'individuazione corretta degli ambiti che alle destinazioni d'uso ammissibili, normate all'art. 61.3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA:

> 4. *In caso di presenza di attività produttive/commerciali nell'ambito di edificazione diffusa o di richiesta di cambio d'uso a fini diversi da quelli residenziali, gli eventuali ampliamenti richiesti faranno riferimento a quanto previsto dalla procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive come normato dal PAT e dalle presenti norme, conformemente a quanto previsto dalla normativa statale e regionale vigente.*
> *(…)*
> *6. In tali ambiti non sono ammessi gli interventi per la realizzazione di strutture/annessi agricoli consentite invece nella zona agricola.*

E' ammessa la realizzazione di un fabbricato con le seguenti caratteristiche:
Destinazione d'uso:

- deposito e sosta dei mezzi di lavorazione (trattori, carrelli, frese, aratri, botti etc..) collegata alla Società di Lavorazione Agricola

- uffici e locali di pertinenza quali servizi igienici e spogliatoi per il personale, oltre che alla zona parcheggio.

Superficie capannone:

- 2000 mq, da eseguirsi per due terzi con superficie interrata e per un terzo con superficie fuori terra.

Aree a standard:

Vista la localizzazione dell'intervento si ammette la monetizzazione delle aree a standard dimensionate al 10% della superficie del lotto di pertinenza dell'attività.

L'utilizzo ai fini edificatori è subordinato a valutazioni di fattibilità tramite indagini geologiche dettagliate ed estese ad un adeguato intorno geomorfologico, che prendano in considerazione la stabilità globale dell'area sia in condizioni naturali sia in relazione alle opere previste e che suggeriscano gli interventi di consolidamento necessari per la sistemazione della zona e per assicurare l'integrità anche dei fabbricati e delle infrastrutture esistenti.
Stante il fatto che già dalla Carta Austriaca risalente al 1899 si rilevano nella località "incisioni" legate a frane del terreno, delle stesse deve essere anche oggi opportunamente dato conto in caso di interventi edilizi e/o agrari.

SCHEDA FZ 9 – CANTINA ALLEGRINI

Si faccia riferimento a quanto previsto dalla Scheda Progetto n° 9, allegata alle presenti norme.

Revisione, aggiornamento e nuove individuazioni di attività produttive fuori zona esistenti

1. Il P.A.T. conferma l'individuazione delle attività in zona impropria contenute nel P.R.G. previgente, i P.I. potranno integrare tale rilevazione e completare o modificare le indicazioni puntuali.
   Ai sensi dell'art. 35 del PAT, le eventuali integrazioni fatte dai P.I. dovranno essere valutate tenendo conto dei seguenti criteri:
   - insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali e ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impatto;
   - attività non comprese tra le industrie insalubri di prima classe;
   - attività non localizzata nelle zone di tutela di cui all'art.41 della L.R. n. 11/2004 come recepite dal presente piano;
   - collocazione compatibile con le zone a servizi, le zone a parco e con la residenza;
   - attività che non produca movimenti di mezzi non compatibili con la struttura viaria e con gli
   - insediamenti residenziali finitimi.

2. Nel caso gli interventi non siano stati realizzati o necessitino di aggiornamento della schedatura, sulla base di quanto previsto in Convenzione, è ammessa la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà e/o di più lotti anche con trasposizione dei volumi, previa redazione di un progetto unitario nel rispetto degli indici volumetrici, della dotazione degli standard e delle distanze prescritte previsti dalle schede. Tale modifica si configura come Variante Puntuale al PI da approvare ai sensi dell'art. 18 della LRV. N° 11/2004 o ai sensi della LRV n° 55/2012 e smi.
3. Gli ampliamenti delle attività produttive esistenti tramite procedura di SUAP sono ammessi in qualsiasi zona del territorio comunale con le seguenti precisazioni:
   - è sempre esclusa la possibilità di recuperare edifici non più funzionali al fondo per destinarli ad attività produttive;
   - è sempre esclusa la possibilità di ampliare edifici nelle zone di tutela ai fini naturalistici;
   - per gli interventi nei centri storici è necessario valutare che il progetto non sia in contrasto con la disciplina igienico sanitaria e con le caratteristiche morfologiche del contesto in cui si inserisce;
   - è esclusa la possibilità di applicare la procedura ai casi di progetti che occupino aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.
4. Gli interventi descritti previsti dalle Schede Puntuali sono consentiti fino a che gli impianti sono utilizzati dall'attività regolarmente autorizzata ed esistente alla data di redazione della schedatura. In tutte le strutture è prescritto il mantenimento dell'attività attuale per un arco temporale non inferiore a 10 anni dalla data del rilascio del Certificato di Agibilità.
5. Decorsi 10 anni potranno insediarsi solo attività che abbiano lo stesso tipo di lavorazione.
6. A norma dell'art. 36 della L.R.V. 11/04, la demolizione degli elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area e finalizzati a conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio.
7. Sui fabbricati e le attività individuati come attività produttive da trasferire assimilabili a elementi di degrado sono ammessi esclusivamente interventi nei limiti di cui alla lett. a), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001, e le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, sicurezza, igiene del lavoro e prevenzione incendi.

Si inserisce in allegato la schedatura dell'Attività Fuori Zona n° 2 come modificata con Variante Parziale n° 1/2013.

ART. 63 - AMBITI DELL'EDIFICAZIONE DIFFUSA

1. Ai sensi dell'"*Art. 22 - Ambiti dell'edificazione diffusa*" del PAT approvato, tali ambiti comprendono i nuclei insediativi sparsi costituiti da addensamenti edilizi isolati posti prevalentemente lungo la viabilità principale e locale, e quelli a morfologia nucleare isolata, per i quali P.A.T. prevede il riordino, la valorizzazione e la riqualificazione.
2. Trattasi di aree quasi completamente edificate con destinazioni d'uso principalmente residenziale e per servizi, raggiunte dalla viabilità e provviste delle principali opere di urbanizzazione.
3. La simbologia adottata negli elaborati grafici indica l'intorno significativo nel quale attuare le azioni previste di riordino e ricomposizione degli addensamenti edilizi isolati.
4. Vanno in ogni caso esclusi da tali ambiti in sede di P.I. gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione dei centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti ed utilizzate, sulla base delle dichiarazioni dei singoli richiedenti come formalizzate nel "Modello Edif_Diff" da compilare in allegato alla richiesta di titolo abilitativo.
5. In ogni caso l'esclusione di abitazioni di imprenditori agricoli all'interno delle aree di urbanizzazione non comporta la decadenza del vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza di cui all'art. 45, comma 2 della L.R. 11/2004.

6. Il Piano degli Interventi individua e precisa i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa intesi quali aggregati edilizi in ambiente rurale, in parte già identificati dal PAT e non in contrasto con l'uso agricolo del territorio, dei quali promuovere il recupero e/o il consolidamento dell'edificato esistente, con finalità non speculative legate alle reali esigenze familiari.
7. Laddove gli ambiti di edificazione diffusa siano inseriti all'interno degli ambiti territoriali di importanza ambientale, si prevede la riqualificazione ed il miglioramento della qualità ambientale degli ambiti stessi, favorendo l'assestamento dei nuclei rurali consolidati e incentivando i processi di riordino dell'edificato in zona agricola.
8. Il PI inoltre, disciplina gli interventi al fine di migliorare la qualità dell'aggregato insediativo mediante:
   a. integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
   b. eventuale integrazione con aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
   c. individuazione, ove possibile, di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, soprattutto per quanto concerne attività produttive/commerciali;
   d. integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali anche mettendo l'ambito a sistema con la rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
   e. prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura
9. In caso di destinazioni d'uso turistico-ricettive o in caso di destinazioni d'uso diverse dalla residenza dovranno essere adeguati gli standard ai sensi della normativa vigente in materia.
10. Le nuove volumetrie da realizzare andranno di volta in volta verificate dal Responsabile dell'Area Tecnica in riferimento alla volumetria residenziale ammissibile dal PAT all'interno di ciascun ATO.
11. L'edificio potrà essere utilizzato per i proprietari (alla data di approvazione del Piano degli Interventi) o per i loro familiari fino al quarto grado di parentela secondo il rapporto giuridico e all'atto della richiesta di Permesso di costruire vi è obbligo di compilare una modulistica predisposta ad hoc.
12. In ambiti particolarmente delicati a livello ambientale e paesaggistico, può essere richiesta da parte del Responsabile dell'Area Tecnica la predisposizione di una specifica scheda urbanistica di orientamento progettuale, da attuare attraverso PUA. L'attivazione delle schede avviene attraverso un accordo pubblico/privato in applicazione del PAT e/o in variante al PI. Nelle singole schede sono contenuti i parametri edificatori prescrittivi, che prevalgono sulla destinazione di zona, per la realizzazione degli interventi quali la superficie territoriale, l'indice territoriale, l'altezza massima degli edifici, il volume massimo realizzabile, le destinazioni d'uso ammissibili, gli abitanti teorici insediabili, gli standard primari, i parametri di intervento. Nel rispetto dei parametri, indicazioni e perequazione definiti dalla scheda, l'attuazione dell'intervento potrà essere anche parziale, purché si riferisca a stralci funzionali e comunque sia fatta una progettazione unitaria dell'intera area. Il volume massimo realizzabile indicato in scheda deve intendersi comprensivo della eventuale volumetria esistente nell'ambito.
13. Il richiedente si impegna a:
    - realizzare i posti auto che risultano necessari per una corretta gestione dell'area. Tali posti auto vanno reperiti lungo la viabilità pubblica e/o accessibili dalla stessa, e sono da vincolare ad uso pubblico sulla base della modulistica predisposta dall'UTC. E' facoltà dell'Amministrazione ammettere la realizzazione dei posti auto in localizzazioni alternative, o ammettere la monetizzazione, in caso di verifica di soluzioni alternative che meglio rispondono all'interesse pubblico.
    - a istituire un atto unilaterale d'obbligo nelle forme di legge per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente (intesi fino al quarto grado di parentela);
    - realizzare a proprio carico eventuali opere, necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e/o per l'accessibilità viaria;
    - rimuovere su eventuale richiesta dell'Amministrazione le superfetazioni ed ogni altra opera incongrua in contrasto con l'ambiente ed il contesto dell'ambito di edificazione diffusa.

14. Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche morfologiche ed architettoniche tipiche dell'espressione e della tradizione del costruire locale ispirandosi a principi di semplicità e sobrietà costruttiva formale e adeguato al contesto ambientale circostante, facendo riferimento a quanto previsto per le zone agricole dal "Prontuario per la qualità edilizia e architettonica" facente parte degli elaborati del PI.
15. Gli interventi sono subordinati alla sistemazione dell'area e dell'intero lotto dell'attività: in particolare si dovranno verificare e attuare le seguenti indicazioni:
    - Tipologia delle nuove costruzioni coerente con quella del luogo e integrata con le costruzioni esistenti;
    - Superficie da destinare ad aree drenanti e per verde permeabile: minimo il 20% della superficie del lotto. Queste aree saranno piantumate con alberi autoctoni in ragione di almeno 1/40 mq di superficie scoperta: il verde sarà ubicato preferibilmente al contorno presso le recinzioni, in modo da creare un filtro ambientale di mitigazione.
16. Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti, esclusivamente a carico dei richiedenti.
17. Dovranno essere previsti l'integrazione e il miglioramento di percorsi ciclo-pedonali che consentano lo spostamento in sicurezza verso nuclei insediativi vicini e/o aree di urbanizzazione consolidata, anche connettendoli e mettendoli a sistema con quelli di fruizione del territorio aperto. Tali azioni possono essere previste anche attraverso la definizione di opere da commisurare all'importo perequativo e da definire in termini di accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LRV n° 11/2004.
18. Gli accessi devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la più ampia visibilità della zona di svincolo e possibilmente nei tratti di strada in rettilineo, e realizzati in modo da consentire una agevole e sicura manovra di immissione o di uscita dalla sede stradale, senza che tale manovra comporti la sosta del veicolo sulla carreggiata, nelle forme e nei modi previste dagli atti deliberativi comunali in materia.
19. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:

    a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni non autorizzate;
    b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali depositi all'aperto in contrasto con il PI se richiesto dall'Amministrazione;
    c) integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
    d) Versamento del contributo perequativo verificato all'atto della richiesta di titolo autorizzativo e corrisposto nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica, se non diversamente previsto da accordi e/o atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dai proprietari e/o da disposizioni specifiche per le diverse zone.

Zone edificabili con basso indice: Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale		
Volume realizzabile	mc	600 per residenze ampliabile a 800 in base alle specifiche di cui al presente articolo delle NTO e conformemente a quanto definito relativamente al contributo perequativo
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato e i sottotetti ad uso accessorio)	n.	2
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	30%
Lotto minimo per la realizzazione di nuove unità abitative	mq	700 mq
Altezza massima del fabbricato	m	7.50
Distanza minima dal confine stradale	ml	Per le strade provinciali si faccia riferimento

		alla specifica normativa di settore. Per le strade comunali e vicinali 10 ml. Dove le tavole grafiche in scala 1:5000 e 1:2000 mantengono le fasce non risagomate all'interno delle aree diffuse, si faccia comunque riferimento alla presente norma e all'allineamento con i fabbricati esistenti.
Distanza minima dai confini	m	5.00
Distacco minimo tra fabbricati	m	(H1+H2)/2 , min. 10.00 o in aderenza
Modalità di attuazione		- attuazione diretta convenzionata e/o con Atto Unilaterale d'obbligo; - attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria; - attuazione previo P.U.A. o P.d.R. - procedura di SUAP ai sensi della LRV n° 55/2012 in caso di presenza di attività produttive da confermare o in caso di richieste di insediamento di nuove attività compatibili con la residenza

Art. 63.1 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

1. Sono sempre ammesse destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, con la previsione di interventi puntuali di edificazione ad uso residenziale e funzioni compatibili, anche connesse all'attività agricola e funzionali alla stessa e relative strutture non agricolo produttive, inclusa la realizzazione di strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed & Breakfast, locande, attività di ristorazione ecc., nonché la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali.
2. Nel caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, sia non più funzionali alla conduzione del fondo che relativi ad attività produttive e/o artigianali e commerciali non più in essere, oltre alle destinazioni d'uso residenziale e accessorie alla residenza, sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implichino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, gli studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali.
3. Il Comune può chiedere la predisposizione di un PUA o sottoporre l'intervento a convenzionamento nel caso di richieste specifiche;
4. In caso di presenza di attività produttive/commerciali nell'ambito di edificazione diffusa o di richiesta di cambio d'uso a fini diversi da quelli residenziali, gli eventuali ampliamenti richiesti faranno riferimento a quanto previsto dalla procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive come normato dal PAT e dalle presenti norme, conformemente a quanto previsto dalla normativa statale e regionale vigente.
5. In caso di destinazioni d'uso turistico-ricettive o in caso di destinazioni d'uso diverse dalla residenza dovranno essere adeguati gli standard ai sensi della normativa vigente in materia.
6. In tali ambiti non sono ammessi gli interventi per la realizzazione di strutture/annessi agricoli consentite invece nella zona agricola.

Art. 63.2 – MODI DI ATTUAZIONE

1. All'interno degli ambiti di edificazione diffusa sono sempre ammessi gli interventi atti a rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto residenziale, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e

risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità residenziale e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte, attuabili secondo le seguenti modalità:

- attuazione diretta;
- attuazione diretta convenzionata;
- attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria;
- attuazione previo P.U.A. o P.d.R.
- procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive

2. Negli ambiti di urbanizzazione diffusa confermati come già individuati dal PAT, come in parte risagomati dal PI, e in parte integrati dallo stesso, viene data la possibilità di realizzare edifici residenziali per esigenze di ordine abitativo familiare e non speculativo, per una consistenza volumetrica massima di mc 600/alloggio.
3. Il volume di 600 mc può essere portato a 800 mc nel caso di edifici residenziali con annessa attività legata al turismo diffuso, oppure nel caso di specifiche necessità di ordine residenziale, familiare e non speculativo. Nel caso di interventi legati al turismo diffuso il volume ammissibile per ciascun edificio risolto unitariamente può corrispondere sia a fabbricati per i quali la destinazione turistico-ricettiva sia esclusiva, sia per fabbricati per i quali le destinazioni d'uso residenziale e turistico-ricettiva coesistano all'interno dello stesso fabbricato, ammessi senza limiti percentuali di suddivisione tra le due destinazioni.
4. È ammessa la riconversione degli edifici e fabbricati pertinenziali legittimi esistenti, previo interventi di riordino e ristrutturazione urbanistica delle unità esistenti e nel rispetto delle modalità tipologiche-costruttive precisate per il territorio agricolo; vanno comunque prioritariamente favoriti il recupero e la riqualificazione degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo riconducendoli alle forme tradizionali della tipologia rurale, previa specifica schedatura puntuale che diventa parte del PI, previa definizione del contributo perequativo.
~~Schedature di edifici non funzionali al fondo finalizzate ai cambi d'uso all'interno di ambiti di edificazione diffusa possono essere approvate con DCC, previa valutazione dell'interesse pubblico e definizione del contributo perequativo con apposita Delibera di Giunta Comunale.~~
5. In caso di ambiti che prevedano la ristrutturazione urbanistica e la previsione di un PUA è prevista la stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui si stabiliscono: i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti dalle presenti norme.
6. Sono sempre ammessi le ristrutturazioni con ampliamento fino a un massimo di 800 mc degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PI. I volumi in ampliamento rispetto agli originari mc esistenti non vengono in questo caso detratti dal carico volumetrico previsto per l'ATO di riferimento, ed è ammessa la suddivisione del fabbricato in max due unità immobiliari.
7. Per l'attuazione degli interventi all'interno dell'edificazione diffusa, come presente sulle tavole di PI a conferma delle indicazioni del PAT, è prevista la corresponsione del contributo perequativo nelle forme e nei modi previsti dall'Amministrazione, finalizzato a definire, con misura quantificata monetaria ma con finalità di reperimento di risorse da utilizzare a fini di interesse pubblico, l'incremento di valore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione nel contesto della predisposizione del PI.
8. Per volumetrie puntuali da realizzare ex novo sulla base delle indicazioni delle NTO del PI all'interno delle zone a basso indice il contributo perequativo viene verificato all'atto della richiesta di titolo autorizzativo e corrisposto insieme al ritiro del permesso di costruire nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica, se non diversamente previsto da accordi e/o atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dai proprietari e/o da disposizioni specifiche per le diverse zone.
9. Nelle zone edificabili a basso indice, ambiti dell'edificazione diffusa, sono consentiti interventi di riordino che prevedano il riuso e/o la demolizione di volumi residenziali esistenti dismessi o inutilizzati ai fini della riqualificazione ambientale e paesaggistica, trasferendo le volumetrie demolite all'interno degli ambiti di edificazione diffusa già presenti.

ART. 64 - AREE DI VERDE PRIVATO VINCOLATO

1. Trattasi di parchi, giardini. o di spazi a colture ortive di cui interessa la conservazione o di fabbricati di particolare pregio, nei quali è vietato abbattere piante autoctone d'alto fusto esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale precostituita.
2. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone residenziali "B" e "C" mentre concorrono alla potenzialità per le zone agricole.
3. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:
   a) i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.;
   b) la funzione delle alberature nella delimitazione degli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.;
   c) i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.)e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).
4. Per i fabbricati esistenti all'interno di tali ambiti é ammesso il restauro, il risanamento, la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 del DPR n° 380/2001 e s.m.i..
5. Gli aumenti di volume sono ammessi "una tantum" esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici, nella misura massima di 30 mc ed a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici.
6. Quando trattasi di ambiti su cui sono realizzati vivai di floricoltura le essenze arboree potranno avere il normale avvicendamento dovuto alla loro commercializzazione.
7. E' ammessa la costruzione di manufatti interrati a servizio delle residenze.
8. Nelle aree classificate come Verde Privato, compatibilmente con la tutela ambientale, possono essere realizzate piscine e particolari attrezzature prive di volumetria per lo svago e lo sport a carattere privato.
9. Sono in ogni caso ammesse quelle costruzioni: chioschi, serre, ecc. legate alla coltivazione dei fondi o finalizzate a valorizzare le sistemazioni a verde e giardino, fatte salve in ogni caso le dovute autorizzazioni degli Enti competenti per il rilascio delle rispettive concessioni.
10. E' fatto obbligo ai proprietari di garantire adeguate condizioni di igiene all'interno degli spazi verdi al fine di prevenire l'insediamento di animali molesti, ovvero di rimuovere vegetazione infestante e rifiuti.
11. Il contenimento della vegetazione spontanea, in particolare lungo la viabilità ed i confini, è prescritto anche dal Codice della Strada.
12. *Le aree riclassificate ai sensi dell'art. 7 della LRV n° 4/2016 non concorrono alla determinazione della potenzialità edificatoria. Le superfici comprese all'interno di tali zone non concorrono alla determinazione della potenzialità edificatoria anche per le zone agricole.*
13. *Non sono ammessi volumi una tantum per i fabbricati esistenti all'interno degli ambiti riclassificati ai sensi della art. 7 della LRV n° 4/2016.*
14. *Per tali ambiti non può essere predisposta nei cinque anni successivi all'inserimento nel PI alcuna variante puntuale che comporti trasformazioni atte ad attribuire alle stesse capacità edificatoria.*
15. *Varianti puntuali che dovessero riattribuire capacità edificatoria agli ambiti oggetti di rilassificazione ai sensi della LRV n° 4/2016 alla scadenza dei cinque anni dall'inserimento sono soggette al pagamento del contributo perequativo.*
16. *Per gli edifici e le strutture già realizzati all'intern di ambiti oggetto di trasformazione a verde privato ad opera di specifica variante ai sensi dell'art. 7 della LRV n° 4/2016 sono ammessi interventi fino alla lettera d), art. 3 del DPR 380/2001 e smi.*

(Norma inserita con I Variante Verde approvata ai sensi art. 7 LRV n° 4/2015 - approvazione con DCC n. 42 del 25/09/2017)

ART. 64 BIS – AREE DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA E AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

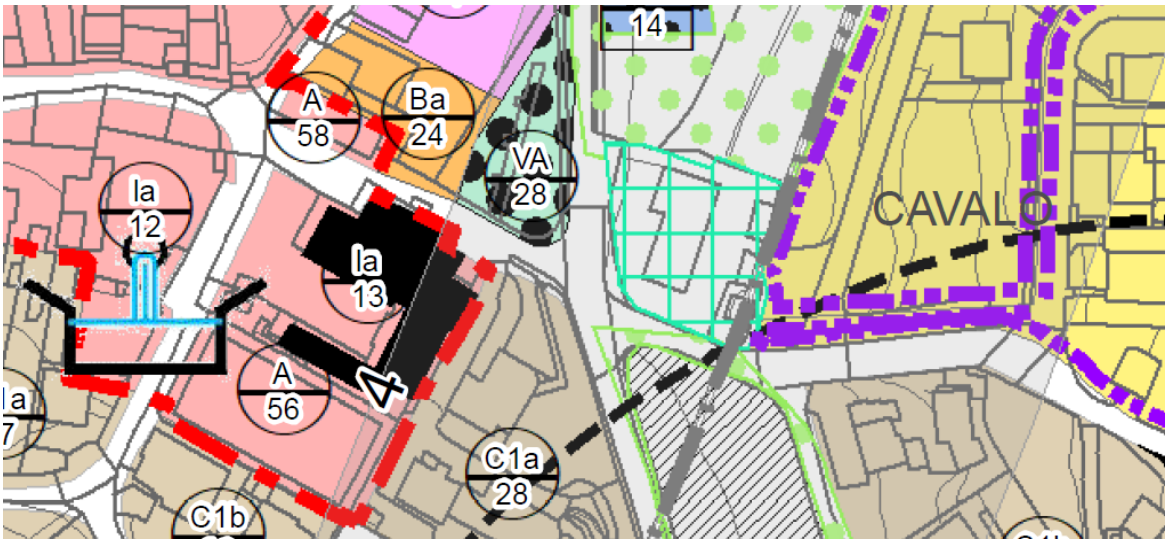
(Norma adeguata alla DCC n. 50 del 07.10.2019 – I var. PI Seconda fase)

1. In queste aree è reso obbligatorio l'istituto del PUA o del permesso di costruire convenzionato e collegato alla stipula di accordi previsti dall'art. 6 della LRV n° 11/04 o tramite l'attivazione d programmi complessi. Per l'attuazione degli interventi volti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, in tali aree sono previsti interventi pubblici e combinati pubblico/privato e/o la predisposizione di PUA ai sensi dell'art. 19 della LRV n° 11/2004, assimilabili ai Piani di Recupero.
2. Il PUA dovrà essere informato ai criteri di riqualificazione e riuso dell'esistente con destinazioni compatibili con il contesto territoriale e con l'accessibilità dalle reti viarie principali. E' in generale ammessa la demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione di nuove strutture caratterizzate da destinazioni diverse e compatibili con il contesto, oppure ammesso il cambio d'uso degli immobili esistenti qualora presentino qualità architettoniche meritevoli di essere conservate.
3. All'interno delle aree di cui al presente articolo, sino alla redazione del PUA, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) art. 3, c. 1 DPR 380/2001.
4. La progettazione degli interventi presuppone il reperimento degli standard primari e secondari in base alle destinazioni d'uso dei fabbricati.
5. Il progetto dovrà definire tutti i particolari costruttivi relativi alle finiture esterne dell'edificio specificando i materiali che si intendono utilizzare per le strutture, i trattamenti delle facciate, i serramenti, utilizzando le soluzioni più compatibili con la zona in cui sarà collocato.
6. Particolare cura dovrà essere posta nella scelta dei materiali da utilizzare sia per quanto riguarda il costruito che gli spazi scoperti. Le scelte architettoniche dovranno infatti essere conformi all'ambiente circostante.
7. Il PUA può essere attuato anche per stralci funzionali.
   (Oss. Approvata con DCC n° 31/2016)
8. Ai sensi dell'"Art. 18 bis – Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali" della LRV n° 11/2004 e smi:
   "Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria".
9. Sulla base di specifiche valutazioni ambientali e previa analisi delle tipologie del tipo di elemento di degrado e di opera incongrua individuato, previo accordo pubblico/privato è ammesso l'intervento edilizio diretto.
10. Per l'ambito dell'ex ZTO D5a/4 - STRUTTURE ALBERGHIERE RICETTIVE localizzato a Cavalo, è ammessa la demolizione con ricostruzione e cambio d'uso del fabbricato esistente.
    Il volume da ricovertire sarà soggetta al versamento del contributo perequativo verificato all'atto della richiesta di titolo autorizzativo e corrisposto nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica in riferimento anche all'art. 4d-ter del DPR 380 /2001 e smi. Tale contributo sarà quantificato come da DCC n° 21 del 02/05/2016 in riferimento al punto *n° 9: "Riconversione volumi edifici produttivi con cambio d'uso in ambiti di riqualificazione e riconversione con obbligo di PUA",* utilizzando il parametro del mc riferito al volume da riconvertire, verificata l'effettiva consistenza.
    Le destinazioni d'uso ammesse sono:
    - *destinazioni d'uso residenziali;*
    - *attività di ristorazione;*
    - *indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq;*
    - *uffici pubblici e privati;*
    - *Depositi e magazzini;*
    - *studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali*
    - *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio*

- *Destinazione commerciale per medi strutture di vendita limitatamente all' esercizio di vicinato, definito dalla LRV n° 50/2012 come l'esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati*

PREVISIONI PUNTUALI

- Il cambio d'uso su sedime potrà avvenire con intervento edilizio diretto.
- In caso di ristrutturazione urbanistica verrà richiesta la modalità di attuazione con PUA.
- Il cambio di destinazione d'uso in ogni caso presuppone il reperimento degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 31 della LRV n° 11/2004 e smi e una corretta gestione degli accessi e delle aree esterne.
- In fase progettuale dovrà essere verificata con l'Ente gestore la fascia di prima approssimazione (DPA) data dalla presenza dell'elettrodotto ai margini dell'area di riqualificazione.
- In fase progettuale dovrà essere verificata la compatibilità idraulica, realizzando opportune soluzioni tecniche volte a regolare e rendere costante lo scarico delle acque meteoriche.
- I parcheggi devono essere realizzati con pavimentazione drenante al fine di diminuire la superficie impermeabile.



TITOLO 7. DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE

ART. 65 – DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE

La ZTO "E" è definita e normata ai sensi degli artt.43, 44 e 45 della LR n.11/2004 e s.m.i.

1. Ai sensi della DGRV 4146/2008 negli ambiti delle zone agricole sono consentiti, a chiunque, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d), dell'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, sia per quanto riguarda le case di abitazione che per le strutture agricolo produttive.
2. In riferimento all'Allegato A, DGR 856 del 2012, nel PI possono essere previsti l'ampliamento di edifici esistenti, in riferimento a lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche, a conferma di ambiti destinati dallo strumento urbanistico a nuovi insediamenti residenziali, comprese le aree di edificazione diffusa, pur ricadenti parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente. Per insediamenti esistenti si intendono quindi:
   - i centri e i nuclei storici;
   - le zone di completamento;
   - la cosiddetta "edificazione diffusa " individuata dal PAT e confermata in sede di PI" qual zona edificata diversa da quelle agricola.
3. Per la realizzazione di nuove strutture agricolo produttive l'intervento è subordinato al possesso dei requisiti di cui agli articoli 44 e 45 della LRV n° 11/04, mentre per la realizzazione di nuovi edifici residenziali da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc., è richiesto il rispetto delle condizioni previste dall'articolo 44 della LRV n° 11/04.
4. In relazione alla nozione di abitazione principale, la stessa va intesa come l'abitazione dove vivono l'imprenditore e la sua famiglia in funzione dell'attività agricola; conseguentemente, il concetto di abitazione principale non è dato dalla nozione di residenza anagrafica, bensì dall'utilizzo della abitazione come dimora principale e dall'intenzione del soggetto a rimanere stabilmente nel luogo prescelto. Il riferimento alla abitazione principale va inteso, anche in lettura combinata con l'articolo 44, comma 4, lett. b) della LRV n° 11/04, come possibilità di realizzare una unica abitazione sul fondo costituente una stessa azienda agricola.
5. In sintesi, la realizzazione di edifici residenziali da destinare ad abitazione principale richiede la contemporanea sussistenza delle seguenti condizioni:
   - non devono essere presenti altre abitazioni nell'azienda agricola;
   - il richiedente deve essere imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui all'articolo 44, comma 2 LRV n°11/04;
   - deve essere approvato da parte dell'IRA il Piano Aziendale che deve contenere, tra l'altro, la descrizione dettagliata degli interventi edilizi residenziali che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nel fondo che costituisce l'azienda agricola non vi sono edifici recuperabili ai fini richiesti (art. 44, comma 3);
   - l'edificio residenziale deve essere destinato ad abitazione principale dell'imprenditore agricolo richiedente e dei suoi familiari;
   - la realizzazione è consentita nel limite di 600 mc.
6. Sono pure ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali.
7. in conformità con quanto disciplinato dall'art. 44 comma 5ter della LRV n° 11/2004 nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo , senza necessità della relazione agronomica purché realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- **Tipologia:** elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.
- **Materiali:** legno, utilizzato sia a livello strutturale, che per il rivestimento esterno e per la copertura; può essere ammessa il rivestimento di copertura in coppi tradizionali qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale.
- **Dimensioni**:

Loc. Capoluogo e Mazzurega
superficie coperta massima 20mq per ciascun fondo agricolo o qualora non sussistesse il fondo, per ciascun alloggio stabilmente abitato; altezza media ~~all'intradosso di copertura~~ in gronda 2,40m;

Loc. Breonio, Molina, Gorgusello, Paroletto, Forte Masua, Verago
superficie coperta massima 50mq per ciascun fondo agricolo; altezza media in gronda 3,00 m.

- Distacchi:
- 5m dai confini salvo accordo tra confinanti;
- 10m tra pareti finestrate riducibili a 5m dalle pareti dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza, previo nulla osta dell'Ulss, o in adiacenza;

- Localizzazione: è da preferire la realizzazione in adiacenza ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio.

8. Tutti gli edifici ricadenti nella zona agricola sono soggetti alla rispondenza alle presenti norme quando in determinati interventi siano o possano essere messi in discussione i caratteri costruttivi, tipologici e/o formali degli edifici stessi (nella nuova edificazione così come negli interventi sull'esistente).
9. I progetti di intervento devono, in ogni caso, prevedere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con un'analitica descrizione delle essenze arboree interessate, che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato (rendering).
10. La nuova edificazione deve realizzarsi nel contesto più idoneo e nella forma migliore per ridurre l'impatto ambientale.
11. Non possono essere rilasciate concessioni anche a parti di un fabbricato se non sono previsti gli interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto espresso nel presente articolo.
12. Sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, e in ogni caso entro un raggio massimo di 30 m dalla casa di abitazione.
13. Devono essere salvaguardate le macchie boschive e i terreni boschivi, i tagli possono essere eseguiti solo previa autorizzazione del Servizio Forestale.

Art. 65.1 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE AGRICOLE

1. Nelle zone agricole in generale le destinazioni d'uso ammesse sono:
   - la residenza della famiglia rurale;
   - gli annessi rustici;
   - gli allevamenti zootecnici e gli impianti di acquicoltura o altre colture specializzate;
   - l'agriturismo come definito dalla normativa vigente;
   - impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

Art. 65.2 – INTERVENTI EDILIZI AMMESSI NELLE ZONE AGRICOLE

Nella zona agricola per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione, fatti salvi gli edifici facenti parti delle corti rurali di antica origine, per cui è prevista una disciplina specifica.
E' consentita la suddivisione degli edifici residenziali in max due unità nel caso l'edificio iniziale sia una abitazione singola altrimenti nel caso di edifici con più unità si consente l'aggiunta di una sola nuova unità.
Per gli edifici a destinazione residenziale è ammesso l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc con il ricavo di non più di due unità immobiliari.
La suddivisione delle unità residenziali va riferita all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori suddivisioni di ciascuna frazione così ottenuta.

ART. 65bis - LA ZONA AGRICOLA VARIANTE VERDE

1. *Sono le aree inserite da apposita variante ai sensi della LRV n° 4/2015 al fine di concorrere al contenimento del consumo del suolo in quanto inedificabili.*
1. *E' vietato l'abbattimento di piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale consolidata;*
2. *In tali zone è vietata qualsiasi edificazione, in quanto si tratta di aree che concorrono alla salvaguardia e alla valorizzazione del territorio agricolo, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;*
3. *Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.*

(Norma inserita con I Variante Verde approvata ai sensi art. 7 LRV n° 4/2015 - approvazione con DCC n. 42 del 25/09/2017)

ART. 66 – RESIDENZE

1. Gli edifici destinati a case di abitazione dovranno essere edificati sulla parte del fondo rustico di proprietà e rispettare i seguenti parametri:

   - altezza massima degli edifici ml. 7,50. Nel caso di costruzioni in aderenza ad edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione potrà raggiungere l'altezza dell'edificio esistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, l'edifico da costruire potrà raggiungere l'altezza qui stabilita. Qualora il nuovo edificio abitativo sorga nei pressi di edifici di diversa altezza, potranno essere autorizzate altezze conformi alle preesistenze su parere favorevole del Responsabile dell'Area tecnica.
   - distanze dai confini di proprietà saranno di ml.5,00;
   - distanze da edifici preesistenti ml. 10,00, oppure in aderenza;
   - distanze da allevamenti zootecnici classificati come insediamenti civili di altra proprietà ml. 20,00;
   - nei casi di allevamenti classificati produttivi valgono le norme della D.G.R.V. 856/2012 ed eventuali modifiche ed integrazioni;
   - distanze dalle strade secondo le norme di legge.

2. Per la **sottozona E2/a in loc.Ca' dei Maghi**, l'utilizzo ai fini edificatori è subordinato a valutazioni di fattibilità tramite indagini geologiche dettagliate ed estese ad un adeguato intorno geomorfologico, che prendano in considerazione la stabilità globale dell'area sia in condizioni naturali sia in relazione alle opere previste e che suggeriscano gli interventi di consolidamento necessari per la sistemazione della zona e per assicurare l'integrità anche dei fabbricati e delle infrastrutture esistenti.
   Stante il fatto che già dalla Carta Austriaca risalente al 1899 si rilevano nella località "incisioni" legate a frane del terreno, delle stesse deve essere anche oggi opportunamente dato conto in caso di interventi edilizi e/o agrari.

3. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti, nel rispetto dei caratteri architettonico-formali dell'edilizia rurale tipica della Valpolicella.

ART. 67 – ALLEVAMENTI ZOOTECNICI CIVILI

1. Agli effetti del presente articolo si considerano allevamenti quelli la cui produzione diviene realtà economica all'interno del bilancio aziendale; vengono pertanto esclusi gli allevamenti per autoconsumo di carattere prettamente familiare e di modeste dimensioni, nonché gli allevamenti classificati come intensivi.
2. Gli allevamenti per essere annoverati quali strutture agricolo produttive, devono avere le caratteristiche previste dalla LRV N. 11/2004 e relativi atti d'indirizzo ai sensi dell'art.50, comma 1 lett. d.
3. L'allevamento, pur essendo rubricato come struttura agricolo produttiva, deve possedere i requisiti richiesti per non essere soggetto alla normativa delle distanze minime reciproche ai sensi della Dgr 856/2012.
4. Per gli allevamenti il rapporto di copertura con l'area di pertinenza (costituita da un unico appezzamento) non deve superare il 50%, ad esclusione dei piccoli allevamenti di tipo familiare, così come definiti al comma 1.
5. Gli allevamenti (ad esclusione dei piccoli allevamenti a carattere familiare) e i relativi silos devono distare almeno:

   - 50 mt dalle zone A-B-C-F;
   - 75 mt dalle residenze civili concentrate (più di cinque abitazioni);
   - 30 mt dalle residenze civili sparse diverse da quella del conduttore;
   - 20 metri dalla residenza del conduttore.

   Le distanze di cui sopra, con particolare riferimento a quelle dai fabbricati, sono da considerare come minimi inderogabili.
   Le distanze di cui ai punti precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.
   Per l'edificio esistente in prossimità della località Scariotti, ubicato in zona a protezione delle strade e non più funzionale alla conduzione del fondo rustico, così come individuato dall'apposita simbologia nella Tav. 13.1.a degli elaborati grafici della Variante Generale, è ammesso il cambio di destinazione d'uso da annesso rustico a residenza.

   Le concimaie devono essere poste alle medesime distanze previste per le strutture per il ricovero degli animali.
6. A verifica delle conseguenze sul territorio dei nuovi insediamenti (o dell'ampliamento degli esistenti), nel rispetto di quanto previsto dalla LRV N. 11/2004 e relativi atti d'indirizzo, è prescritta, a corredo della documentazione tecnica progettuale, la presentazione della seguente documentazione:

   - un elaborato tecnico agronomico sulla gestione delle deiezioni animali sia nel centro zootecnico, sia nell'eventuale loro distribuzione agronomica che dovrà comunque rispettare quanto indicato dalle normative statali e regionale;
   - un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta in relazione alla consistenza e alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti. L'elaborato dovrà inoltre contenere indicazioni sulla consistenza e l'ubicazione di cortine arboreo-arbustive da realizzare con essenze locali a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale.
   - percorsi carrabili e/o pedonali dovranno essere realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.
   - dovranno essere fornite valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e sulle

soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
- dovranno essere fornite valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e sulle soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici. Dovranno inoltre essere fornite indicazione delle principali ragioni delle scelte progettuali effettuate sotto il profilo dell'impatto ambientale.
- dovrà essere fornita una descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte;
- dovrà essere fornita una completa documentazione fotografica del sito.

ART. 68 – ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTESIVI

1. Il PAT ha individuato gli "allevamenti zootecnici intensivi" esistenti.
   Si richiama quanto previsto dalla L.R.V. 11/04 (punto 5, lett. d, comma 1, art. 50), Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole 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.
   Ai sensi della DGR 856 /2012 – allegato A – comma 8, le distanze vanno rispettate in occasione di realizzazione di nuovi insediamenti zootecnici ivi comprese le aree di espansione edilizia, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico.
3. Le fasce di rispetto generate dagli allevamenti si intendono da aggiornare sulla base della DGR 856 del 15/05/2012 e sono riportate nelle tabelle a margine del presente articolo, solo per le classi ed i punteggi degli allevamenti censiti.
4. Interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art. 50 – LR 11/2004 e s.m.i. e nel rispetto delle presenti norme.
5. 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., le disposizioni della LRV n. 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo, nonché le norme igienico sanitarie vigenti in materia.
6. Gli allevamenti classificati come intensivi sono elementi generatori di vincoli nel territorio in quanto elementi generanti fasce di rispetto. Tale vincoli per legge sono da considerarsi dinamici e quindi mutabili nel tempo in quanto la situazione di un allevamento è di per sè mutabile nel tempo. La fascia di rispetto degli allevamenti è considerata come vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, la cui ampiezza può variare fino ad un massimo di 700 metri e deve essere calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento di richiesta dell'intervento
7. Ai sensi della DGR 856 /2012 – allegato A – comma 9, in attesa di eventuali altre indicazioni regionali, gli interventi ammessi in edifici esistenti in presenza di una fascia di rispetto generata da allevamenti zootecnici sono:
   - ampliamento di edifici esistenti,
   - interventi su lotti posti all'interno di un insediamento esistente
   - *nuovi* insediamenti programmati dallo strumento urbanistico (PAT o PI) purché tra il nuovo insediamento programmato e l'allevamento sia interposto anche parzialmente un insediamento residenziale esistente.

Per insediamenti esistenti si intendono:
- i centri e i nuclei storici;
- le zone di completamento;
- la cosiddetta "edificazione diffusa" individuata dal PAT e confermata in sede di PI quale zona edificata diversa da quelle agricola.

8. Ai sensi della DGR 856 /2012 – allegato A – comma 9 bis, in attesa di eventuali altre indicazioni regionali, la previsione di nuovi insediamenti o trasformazioni, nuove aree di edificazione diffusa che possono essere collocate parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto di allevamenti esistenti sono subordinate alla volontà di un trasferimento, dismissione o riduzione della classe dimensionale dell'allevamento.
9. Devono in ogni caso essere consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali, ai sensi dell'art44, comma 2 bis, della LRV n.11/2004.
10. L'edificazione di nuovi allevamenti, nel rispetto di quanto previsto dalla LRV n. 11/2004 e relativi atti d'indirizzo, ferme restanti le altre norme di legge, è subordinata all'approvazione del progetto da parte del Comune che valuterà con attenzione l'entità dei presumibili impatti sul territorio. Oltre a quanto richiesto dalla LRV n.11/2004 e relativi atti di indirizzo è prescritta, a corredo della documentazione tecnica progettuale, la presentazione della seguente documentazione:
    - un elaborato tecnico agronomico sulla gestione delle deiezioni animali sia nel centro zootecnico, sia nell'eventuale loro distribuzione agronomica che dovrà comunque rispettare quanto indicato dalle normative statali e regionale;
    - un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta in relazione alla consistenza e alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti. L'elaborato dovrà inoltre contenere indicazioni sulla consistenza e l'ubicazione di cortine arboreo-arbustive da realizzare con essenze locali a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale. Andrà inoltre indicato la classe ed il punteggio dell'allevamento, calcolato ai sensi della LRV n. 11/2004 e relativi atti d'indirizzo, nonché andrà verificato il rispetto della normativa delle distanze, così come previsto dalla legislazione regionale vigente;
    - un elaborato agronomico contenente indicazioni sulla compatibilità ambientale dell'intervento;
    - percorsi carrabili e/o pedonali dovranno essere realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.
    - dovranno essere fornite valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e sulle soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
    - dovranno essere fornite valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e sulle soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici. Dovranno inoltre essere fornite indicazione delle principali ragioni delle scelte progettuali effettuate sotto il profilo dell'impatto ambientale.
    - dovrà essere fornita una descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte;
    - dovrà essere fornita una completa documentazione fotografica del sito.

ART. 69 – SERRE

1. Così come previsto dalla LRV 11 /2004 tra i compiti del PI è compreso quello di individuare le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività, il tutto attenendosi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della Giunta Regionale (DGR 172/2010).
2. Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo dì concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, In particolare, nelle aree soggette a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n 42/2004 e s.m.i., la realizzazione di serre è subordinata all'acquisizione del parere favorevole espresso dalla

Commissione Beni Ambientali e al rilascio di Autorizzazione Paesaggistica, successivo all'esame da parte della Soprintendenza ai BB.AA.

3. Ai sensi della DGR 172/2010, in attuazione della LR 11 /2004 art. 44 comma 6 "*Individuazione delle caratteristiche tecnologiche che distinguono le diverse tipologie di serre, nonché gli* elementi accessori al loro funzionamento" si precisa e si integra con quanto di seguito indicato.

Art. 69.1 – Serre fisse

1. Ai sensi della normativa vigente per serre fisse si intendono le strutture stabilmente infisse al suolo (LRV n. 11/2004 art. 44, LRV n. 19/99 art. 9, Dgrv172/2010).
2. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti delle sottozone agricole di appartenenza.
3. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità
4. Fatta salva l'autorizzazione alla realizzazione delle serre da parte dei competenti uffici regionali, così come stabilito dalla normativa vigente, il proprietario nel richiede il titolo autorizzativo al Comune (DIA o PdC) dovrà allegare il piano aziendale redatto da un professionista abilitato in campo agronomico – forestale che evidenzi quanto segue:
   - le coltivazioni da praticare;
   - il fabbisogno idrico delle colture ;
   - la disponibilità idrica aziendale.
5. E' vietato l'utilizzo a tale scopo di acqua potabile derivante dall'acquedotto. L'acqua può derivare da un pozzo aziendale, debitamente dichiarato ed autorizzato dal Genio Civile, oppure dal competente Consorzio di Bonifica. In quest'ultimo caso l'imprenditore, causa la turnazione da parte dei Consorzi dell'acqua, dovrà essere in possesso di autorizzazione al deposito dell'acqua stessa.
6. Qualora sia necessario si dovrà contestualmente richiedere all'Amministrazione la realizzazione di vasche di raccolta acqua, comprese quelle piovane; le dimensioni saranno rapportate al fabbisogno idrico delle colture praticate e necessario a garantirne la normale coltivazione per numero 3 mesi.
7. Le dimensioni massime della serra sono pari al 50% della S.A.U. di proprietà o in disponibilità (se in affitto con un contratto della durata almeno decennale). La eventuale disponibilità del terreno deve essere dichiarata al momento della presentazione della documentazione all'Amministrazione comunale.
8. L'altezza massima in gronda è pari a 5 m mentre l'altezza massima al colmo può raggiungere i 6 m.
9. La realizzazione delle serre devono rispettare i seguenti parametri:
   - distanza dai confini di proprietà: ml 5
   - distanza dalla strada: ml 30,00 per strade provinciali
   - ml 20,00 per strade comunali
   - ml 10,00 per strade vicinali
10. All'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada (DL 285/92) la distanza dalle strade provinciali è ridotta a ml 20 mentre per le strade comunali e vicinali si prescrive l'allineamento con i fabbricati preesistenti. In assenza di allineamenti la distanza minima da rispettare e:
    - ml 5,00 per strade < 8 ml
    - ml 7,50 per strade da 8 a 15 ml 10,00 per strade > 15 ml.
    - Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.
11. Il rilascio del titolo autorizzativo per la costruzione di serre fisse è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona o alla demolizione della struttura

Art. 69.2 –Serre non caratterizzate da struttura muraria

1. Le serre non caratterizzate da struttura muraria, purché volte alla produzione o forzatura della coltura possono essere installate in tutte le sottozone senza obbligo della concessione o autorizzazione edilizia e senza alcun limite di superficie, fermo restando, nelle aree soggette a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n 42/2004 e s.m.i., la realizzazione di serre è subordinata all'acquisizione del parere favorevole espresso dalla Commissione Beni Ambientali e al rilascio di Autorizzazione Paesaggistica, successivo all'esame da parte della Soprintendenza ai BB.AA

ART. 70 - EQUIPAGGIAMENTO PAESAGGISTICO

1. All'interno delle sottozone "E" Rurali il Comune promuove interventi volti alla valorizzazione ambientale al fine di tutelare il territorio agricolo nelle sue diverse componenti: in particolare gli interventi dovranno favorire il mantenimento ed il rafforzamento delle siepi, dei filari e delle macchie campestri poste lungo il perimetro dei campi e dei corsi d'acqua, nonché la messa a dimora di essenze arboree autoctone e/o naturalizzate lungo le strade vicinali, con particolare riferimento a quelle poste in vicinanza di aree di interesse paesaggistico ed ambientale.

ART. 71 – STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE

1. Per quanto concerne le strutture agricolo produttive approvate a norma della LRV n° 11/2004 art. 44-45 e s.m.i. il PI stabilisce quanto segue:
   - la percentuale di edificabilità concessa a tali strutture è pari al massimo all'1% della superficie del fondo in proprietà o comunque in disponibilità con contratti d'affitto regolarmente registrati di terreni siti nel comune di Fumane di durata minima pari a 10 anni. Tali contratti devono essere presenti a partire dal rilascio della concessione edilizia e devono essere indicati anche nel piano aziendale presentato ed approvato dai competenti organi regionali.
   - Al fine di evitare manovre i tipo speculativo il richiedente delle strutture agricole produttive normate ai sensi della LRV n° 11/2004 deve presentare all'Amministrazione Comunale una dichiarazione dimostrante che i terreni da lui condotti non sono mai stati in precedenza oggetto di richiesta per la realizzazione di annessi rustici. Tale dichiarazione sarà poi verificata dai competenti uffici comunali.

   Ciò al fine di evitare il proliferare di strutture agricolo produttive che poi vengano destinate, negli anni futuri, ad utilizzi non agricoli.
2. Sono escluse da quanto sopra riportato le strutture agricolo produttive per la porzione di manufatto eventualmente interrata; pur tuttavia anche le strutture interrate dovranno essere dimensionate alle esigenze effettive aziendali e oggetto di approvazione da parte dell'ente regionale, oggi AVEPA.

ART. 72 – ANNESSI RUSTICI

1. Gli annessi devono essere in funzione esclusivamente dell'attività agricola.
2. Gli interventi sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i seguenti requisiti minimi:
   d) iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (SISP);
   b) occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS;
   c) redditività minima definita sulla base dei parametri fissati dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 1.
3. Gli interventi 1 sono consentiti agli imprenditori agricoli, in deroga ai requisiti sopra riportati,

qualora si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.

4. Il piano aziendale, redatto da un tecnico abilitato del settore secondo i parametri indicati dal provvedimenti regionali, è approvato dall'ispettorato regionale dell'agricoltura (IRA) e contiene in particolare la descrizione dettagliata degli interventi edilizi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti. Per gli interventi con finalità agricolo-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali. oltre 1200 mc.;
5. E' obbligatorio recuperare gli annessi rustici già esistenti prima di ottenere la concessione per ampliamenti e nuove costruzioni. Nel caso di impossibilità di recupero è consentita una nuova edificazione previa demolizione dell'edificio che si intende sostituire.
6. La realizzazione di annessi rustici è ammessa entro il perimetro degli aggregati abitativi o entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.
7. Le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive devono essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.
8. Altri parametri da rispettare nella costruzione di annessi rustici sono:

   - altezza massima dei fabbricati: ml 8,50;
   - distanza minima dai confini di proprietà: ml 5 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
   - distanza minima tra edifici: ml 10 o in aderenza
   - distanza dalla strada:
   - ml 30,00 per strade provinciali;
   - ml 20,00 per strade comunali;
   - ml 10,00 per strade vicinali;

9. All'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada (DL 285/92) la distanza dalle strade provinciali è ridotta a ml 20 mentre per le strade comunali e vicinali si prescrive l'allineamento con i fabbricati preesistenti. In assenza di allineamenti la distanza minima da rispettare e:

   - ml 5,00 per strade < 8 ml
   - ml 7,50 per strade da 8 a 15 ml
   - ml 10,00 per strade > 15 ml.

10. Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.
11. Il rilascio del permesso di costruire per la costruzione di annessi rustici è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.
12. La demolizione, parziale o totale,delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.
13. Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati di abitazione.

ART. 73 – INTERVENTI NON RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA

1. Il PI promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:
   - mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
   - mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati

da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti.

2. In generale e in conformità alle NT del PAT, gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi, considerando che in zona agricola l'edificazione dei fabbricati agricoli produttivi deve essere collegata alla funzionalita tecnica degli stessi:
   - rispettare l'ambiente agricolo ed in particolare,i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali dei luoghi;
   - rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
   - rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
   - prevedere coperture realizzate con tipologie e materiali tradizionali;
   - prevedere murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
   - prevedere forme di agevolazione delle ditte/privati /aziende che intendono procedere alla attivazione congiunta di tratti interpoderali di collegamento e funzione turistica diffusa con mobilita lenta;
   - nel caso di proposizione di strutture agricolo produttive non tradizionali destinate alla produzione di energia da fonti rinnovabili di cui al Dlgs. n. 387/2003 e s.m.i., realizzazione di stalle, ecc., le tipologie dei materiali e delle forme possono essere diverse da quelle previste precedentemente;
   - nel caso di predisposizione di strutture e servizi funzionali alla diversificazione del reddito ed alla promozione di servizi ludici e ricettivi complementari alla attività agricola, sono consentiti la realizzazione di strutture edilizie create con materiali rinnovabili (legno, cordame) e l'uso di materiali metallici e silicei (chiodature, viterie, piattaforme, incastri, vetri, etc...), anche su supporti vegetali arborei vivi in quota, purchè funzionali alla fruizione dei servizi per i quali vengono adottati.

ART. 74 – NUOVE STRADE E NUOVI ACCESSI

1. Per il collegamento degli aggregati abitativi alla viabilità pubblica si devono utilizzare i tracciati già esistenti (capezzagne e sentieri), qualora questo non sia possibile devono essere previste modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. La creazione di nuovi accessi alla viabilità pubblica può essere consentita solo nel caso di riscontrate necessità, al fine di una più razionale organizzazione del fondo rustico. *(DGRV 2047/99)*
2. Per quanto attiene gli accessi carrai si fa riferimento all'art. 22 del codice stradale con l'esclusione dei centri storici per i quali l'amministrazione si riserva dl decidere a seconda dei casi e in funzione dell'importanza degli edifici.
3. Gli interventi di allargamento e di nuova costruzione stradale sono normati dal Codice della Strada e dalla vigente legislazione in materia di circolazione e sicurezza dei veicoli e dei pedoni, nonché dai relativi provvedimenti applicativi.
4. Le caratteristiche tecniche, dimensionali e formali saranno definite da specifici progetti esecutivi approvati dal Comune e dagli altri organi competenti.

ART. 75 – COLTURE AGRICOLE DI PREGIO

1. L'Amministrazione si impegna a promuovere ogni possibile iniziativa di sostegno e di conservazione dell'originario assetto produttivo e territoriale, compatibilmente con le esigenze agricolo-produttive dell'impresa agricola.
2. Qualora sia invece impossibile conservare l'assetto territoriale oggetto d'invariante, a fronte di verificate e comprovate necessità dell'impresa agricola, l'Amministrazione comunale procederà alla riperimetrazione o alla riclassificazione dell'invariante agricolo-produttiva.
3. Sulla base di quanto sopra esposto in tali aree gli interventi di trasformazione sono ammessi nel caso in cui:
   - sia prodotta idonea relazione tecnico agronomica a firma di un professionista abilitato dimostrante che la coltura non è più presente o non è più funzionale all'attività agricola;
   - l'intervento che si intende realizzare sia di valenza sovracomunale e di interesse per la collettività.
4. Gli interventi di trasformazione dovranno essere accompagnati da relazione agronomica contenente le soluzioni progettuali adottate per inserire la trasformazione nel contesto ad elevata vocazionalità agricolo – produttiva; dovrà inoltre contenere le misure di mitigazione / schermature previste al fine di inserire l'opera nel contesto ad elevata vocazionalità agricola.

ART. 76 - EDIFICI NON FUNZIONALI AL FONDO

1. Ai sensi dell'*"Art. 32 -Territorio agricolo"* del PAT, l'individuazione degli edifici non funzionali e le modalità per il loro riuso sono precisate dal P.I. attraverso una schedatura delle strutture agricolo produttive non più funzionali alla conduzione del fondo in riferimento all'articolo 43 della L.R. n.11/2004, comma,lett.d) nel rispetto delle direttive che seguono:
   - le caratteristiche funzionali e planivolumetriche;
   - i riferimenti catastali;
   - l'ordinamento del fondo rustico aziendale attuale e l'ordinamento produttivo aziendale che ha motivato la costruzione dell'edificio;
   - la tipologia e consistenza degli allevamenti;
   - l'elenco di tutti i fabbricati presenti con indicazione relative alla superfici, ai volumi e loro uso;
   - riconoscimenti di aiuti agro ambientali diretti al reddito, indennità compensativa;

2. La valutazione sarà definita sulla base delle destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola ed altresì da una valutazione de carico urbanistico ammissibile per destinazione (residenza e attività connesse);
3. per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se:
   - gli immobili interessati: dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;
   - sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi;
4. Non e consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, se non in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, quando non sia prevista apposita schedatura puntuale nel P.I.

Art. 76.1 – NORME ATTUATIVE PER LA SCHEDATURA DEI NON FUNZIONALI

1. Le valutazioni fondamentali della non funzionalità rispetto alle attività agricole sono:
   - di tipo architettonico – strutturale
   - di tipo agricolo - produttivo.
2. I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato 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).

3. Ai sensi dell'art. 43 della LRV n. 11/2004 il PI individua le destinazioni d'uso ammissibili nelle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto per gli edifici con valore storico-ambientale relativamente alle modalità di intervento.
4. Il cambio d'uso dei fabbricati non funzionali alla conduzione del fondo e il recupero di fabbricati con destinazioni d'uso sia residenziale che diversa da quella residenziale in ambiti di edificazione diffusa, nei centri storici, nelle corti di antica origine e nelle zone agricole, è soggetto a contributo perequativo.

Art. 76.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI PER I FABBRICATI NON FUNZIONALI NEI CENTRI STORICI E NELLE CORTI RURALI

1. Negli ambiti di Centro Storico e nelle Corti Rurali di antica origine sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
    - *residenza; (L'attuazione delle nuove destinazioni d'uso non potrà comunque comportare - nell'ambito aziendale – il ricavo di più di due unità residenziali, comprese quelle esistenti)*
    - *commercio al dettaglio;*
    - *uffici pubblici e privati;*
    - *sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implichino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, gli studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali;*
    - *magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di mq. 150 per unità locale;*
    - *attività artigianali limitatamente ai piani terra e a condizione che non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19 novembre 1981 (così come sostituito dal D.M. 2 marzo 1987 e s.m.i.) e non siano fonte di emissioni inquinanti e di molestie comunque nocive ai residenti. A tal fine ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune e agli uffici competenti, in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità;*
    - *alberghi, pensioni, ristoranti, bar;*
    - *banche;*
    - *sedi di enti, associazioni, ecc.;*
    - *cinema, teatri e altri luoghi di svago*
    - *accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)*
    - *artigianato artistico e manuale*
    - *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio*

Art. 76.3 - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI PER I FABBRICATI NON FUNZIONALI NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA E NELLA ZONA AGRICOLA

1. Negli ambiti di edificazione diffusa e nella zona agricola sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

    - *destinazioni d'uso residenziali;*
    - *strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, ecc.;*
    - *attività di ristorazione;*
    - *fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;*
    - *piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc., una superficie utile di calpestio di 251 mq., un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq;*
    - *accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)*

- *uffici pubblici e privati;*
- *studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali (ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implichino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali)*
- *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio*

Art. 76.4 - MODALITÀ DI RECUPERO DEI FABBRICATI NON FUNZIONALI AL FONDO

1. I fabbricati non più funzionali al fondo agricolo schedati dal Piano degli Interventi sono raccolti e definiti con schede puntuali che sono raccolte nel Fascicolo allegato alle presenti NTO: *"Schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo"*.
2. Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale viene fissato dalla scheda di progetto, fino al limite individuato dalla scheda stessa.
3. Per volumi esistenti sono da intendersi i volumi legittimi o legittimati e misurati all'atto della pratica edilizia, le quantità riportate sulla scheda sono indicative e andranno eventualmente conguagliate in fase di sottoscrizione di accordo.
4. La possibilità del cambio d'uso dei fabbricati non più funzionali è praticabile esclusivamente previa dimostrazione della regolarità e consistenza dei fabbricati oggetto di richiesta, che devono essere legittimati come fabbricati funzionali all'attività agricola ed essere autorizzati da almeno dieci anni, o comunque essere esistenti alla data di approvazione del PAT.
5. Gli interventi sono disciplinati con ~~permesso di costruire~~ titolo edilizio finalizzato al cambio d'uso, che prevede l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti dei sottoservizi.
6. Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, 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.
7. 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, per i quali si rimanda alle Norme del PAT.
8. Il recupero di edifici esistenti non più funzionali preclude la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura ai sensi della LRV n° 11/2004, per cinque anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato esistente recuperato.
9. In caso di destinazioni d'uso turistico-ricettive o in caso di destinazioni d'uso diverse dalla residenza dovranno essere adeguati gli standard ai sensi della normativa vigente in materia.
10. Per edifici non funzionali al fondo, la richiesta di cambio d'uso deve essere formalizzata attraverso la compilazione della specifica scheda progettuale corrispondente al Modello raccolto nello specifico allegato alle presenti NTO.
11. Le richieste relative alla classificazione di un fabbricato non più funzionale sulla base del Modello di richiesta previsto al precedente comma devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi tale richiesta in riferimento ai casi sopra indicati.
12. La relazione agronomica, redatta a firma di un tecnico abilitato, dovrà contenere quanto previsto dall' ***Art. 32 -Territorio agricolo"*** *del PAT e nello specifico indicare*:
    - *descrizione dell'azienda eventualmente in attività e dei fabbricati;*
    - *identificazione catastale dell'azienda e del fabbricato per il quale si richiede il cambio di destinazione d'uso;*
    - *ordinamento produttivo aziendale con la ripartizione colturale attuale delle superfici, in caso di azienda agricola in attività.*
12. Non è consentita per gli annessi rustici alcuna variazione della destinazione d'uso se non entro i limiti delle destinazioni ammesse nelle zone urbanistiche ove gli stessi ricadono, ovvero per gli ampliamenti di cui alla LRV n° 11/04.
13. In caso di necessità di recupero di fabbricati non funzionali situati in zona agricola, le domande che perverranno, saranno raccolte dall'Ufficio tecnico Comunale e saranno oggetto di specifica procedura di verifica ed approvazione secondo quanto previsto all'Art. 18, LRV n° 11/2004, comportando pertanto variante al PI.

14. In particolari casi di volumetrie consistenti e/o di fabbricati localizzati in ambiti di pregio paesaggistico e ambientale, il Comune può chiedere la predisposizione di un PUA o sottoporre l'intervento a convenzionamento.

Art. 76.5 - SPAZI ESTERNI PERTINENZIALI DEI FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO

1. In generale gli spazi esterni pertinenziali dei fabbricati tipici rurali o di fabbricati di epoca recente dovranno essere realizzati con particolare attenzione alla permeabilità dei suoli attraverso l'uso di materiali e tecnologie drenanti.

Art. 76.6 – ACCORDI EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO

ACCORDI RIFIERITI A SCHEDATURE DI EDIFICI NON FUNZIONALI		
N. ACC.	**NOME**	**N. PROT.**
NF_2	GASPARINI DARIO	4381/2017
NF_4	STERZA PAOLA MARIA	4908/2017
NF_5	MICHELAZZI ANDREA	4906/2017
NF_6	FASOLI GIANLUIGI	7776/2015
NF_7	ALLEGRINI NICOLA	4783/2017
NF_8	ZIVELONGHI FIORELLA	4926/2017
NF_9	CASTELLANI LUIGI	Inserimento da Osservazione PI II Fase
NT_10	CHESINI DINA	Inserimento da Osservazione PI II Fase

ART. 76.bis - BOX PER CAVALLI

1. Si richiama la LRV n° 30/2016, al comma 5 quinquies art. 44, che di seguito si riporta: "*Il PI, in deroga a quanto stabilito ai commi 2 e 3, disciplina la realizzazione di box e di recinzioni per il ricovero di cavalli, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità.".*
2. Quando la realizzazione di modesti manufatti è finalizzata al ricovero di cavalli da affezione (escluso l'allevamento) si applicano i seguenti parametri:
   - **Tipologia:** i box per il ricovero dei cavalli, mai inferiori a 2, dovranno essere conformi alle linee guida emanate dal Ministero della Salute (NORME E REGOLE PER LA TUTELA DEL CAVALLO ADOTTATE DAL MINISTERO DELLA SALUTE); la superficie coperta complessiva non potrà superare 30mq e dovrà essere garantito uno spazio libero scoperto non inferiore a 1.000mq/animale;
   - **Materiali:** legno per la copertura e la pannellatura; il telaio può essere metallico ma non in muratura; la lettiera deve essere costituita da materiale idoneo, atossico e possibilmente esente da polveri e muffe: potrà essere realizzata su apposito telaio o su pavimentazione prefabbricata purchè non stabilmente infissa sul terreno e di facile rimovibilità;
   - **Distacchi:**
     o 10m dai confini salvo accordo tra confinanti;
     o 10m da edifici della stessa proprietà, previo nulla osta dell'Ulss;
     o 30m da edifici di altre proprietà.

3. Se l'area interessata è in zona vincolata, per tali manufatti occorre anche il nulla osta/parere dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

TITOLO 8. ZONE A SERVIZI

ART. 77- ZONE A SERVIZI

Destinazione d'uso e funzioni ammesse

1. Servizi e attrezzature pubbliche e di pubblico interesse: Municipio, scuole, chiese, centri sociali, impianti sportivi, impianti tecnologici in genere, parcheggi, ecc. o ad uso pubblico.

Modalità di intervento

1. Intervento diretto su progetti approvati dagli Organi competenti.

Parametri di intervento

1. L'attuazione degli interventi previsti dovrà essere oggetto di studi particolari anche ai fini di un adeguato inserimento delle nuove costruzioni nel contesto urbanistico.
2. E' sempre ammessa il posizionamento temporaneo di chioschi a carattere precario e di locali prefabbricati di mescita e per il ristoro, convenzionati nelle aree libere da attrezzature.
3. In particolare per le zone destinate ad impianti sportivi è consentita la costruzione di adeguate attrezzature di ristoro, funzionali e proporzionate all'uso degli impianti medesimi.
4. Per le aree destinate ad attrezzature scolastiche e sanitarie, centri sociali, ecc. devono essere osservate tutte le norme vigenti in materia.
5. 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.
6. Gli interventi ammessi sono subordinati ad una accurata verifica dei terreni di fondazione, anche a mezzo di specifiche prove se ritenute necessarie dal Responsabile dell'Area Tecnica, nonché un attento studio della situazione geologica ed idrogeologica nonché di valutazione di compatibilità ambientale per le aree inserite nel S.I.C.
7. Gli interventi ubicati in aree contigue al S.I.C. ma che non interferiscono ambientalmente è sufficiente una Relazione di Compatibilità dell'Intervento.
8. Inoltre i progetti dovranno essere corredati dai pareri degli Enti preposti alla specifica tutela e/o controllo di legge (Provincia, Vigili del Fuoco, Consorzi, Enel, ecc.).

ART. 78 - ZONA FA – ISTRUZIONE

1. Per le nuove costruzioni gli indici stereometrici saranno fissati dai singoli progetti funzionali nel rispetto della legislazione vigente.
2. All'interno di tali aree potranno essere realizzate le attrezzature prescolastiche e scolastiche relative all'insegnamento dell'obbligo comprensive delle attrezzature di supporto quali palestre, mense, etc..
3. Per le are destinate ad edilizia scolastica sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel D.M. del Ministero dei lavori pubblici del 18/12/75 per l'attuazione dell'art. 9 della L 05/08/75 n° 412 E S.M.I.
4. Esternamente alla recinzione dell'attrezzatura, o in assenza del suo sito ideale, dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare di estensione proporzionale al numero di occupanti l'attrezzatura.
5. Internamente alla recinzione, o in assenza del suo sito ideale, dovranno prevedersi appositi spazi attrezzati per la sosta delle biciclette tali da contenere almeno 3 biciclette ogni 5 alunni.

ART. 79 - ZONA FB – ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

1. Gli indici stereometrici e i parametri di intervento sono stabiliti nell'ambito dei singoli progetti nel rispetto della legislazione vigente.

2. Negli elaborati di piano vengono evidenziate le aree in base alle loro specifiche funzioni, puntualizzando:
   - isole ecologiche, depositi di gas combustibile, attrezzature private di interesse religioso, centro di compostaggio e spazi attrezzati per pic-nic.
   - In particolare per quest'ultime posizionate in aree in fregio alla viabilità principale potranno essere attrezzate con sedili, panche, cestini, illuminazione a servizio della sosta temporanea di turisti. Le strutture di arredo dovranno utilizzare materiali compatibili ed in armonia con la tutela dell'ambiente e del paesaggio montano.
3. La zona di Mazzurega **Ia/8** opportunamente identificata graficamente non si presta alla realizzazione di strutture fisse e la zona a Verago **Ic/17**, classificata come "terreno pessimo", è soggetta ad un attento studio geologico per ogni trasformazione ammessa.

ART. 80 - ZONA FC/VA – AREE ATTREZZATE A PARCO GIOCO E SPORT

1. Le aree interessate potranno essere sistemate a giardino, a prato e con alberature anche di alto fusto, usando essenze autoctone o naturalizzate, a percorsi pedonali e/o sistemate con attrezzature sportive o ricreative.
2. Le **zone di Verago VAa/30 ed VAa/31** identificate con apposita grafia sono classificate come "terreno pessimo" ed ogni intervento è soggetto ad un attento studio geologico.
3. Negli elaborati di piano vengono evidenziate le aree in base alle loro specifiche funzioni, puntualizzando:
   - giardini di quartiere;
   - impianti sportivi;
   - Parco urbano – Monte Fumana
4. In particolare le **aree VAa/25 di Mazzurega e VAa/33 di Breonio**, è data la possibilità dell'intervento di privati o Enti attraverso opportuna convenzione, su sedimi in concessione od in proprietà degli stessi previa presentazione di un progetto alle seguenti condizioni:
   - l'intervento minimo può riguardare anche solo parte della zona ma deve costituire comunque un lotto funzionale,
   - è consentita l'edificazione di volumi destinati a servizio delle strutture sportive, come spogliatoi, bar, ecc, con i seguenti parametri:
     - copertura massima 0,05 mq/mq (non comprensive delle coperture degli impianti sportivi;
     - h massima dei fabbricati di servizio ml. 3,5;
     - indice di edificabilità fondiaria 5 mc/mq (limitatamente ai volumi accessori)
     - distanza minima da confini 5,00 ml e comunque non inferiore ad altezza fabbricato.

ART. 81 - ZONA FC/VA – AREE SPORTIVE PRIVATE DI PUBBLICO INTERESSE

1. Per l'area classificata dalla Variante la P.R.G. come **VAb/22** di proprietà della Ditta Cementirossi e convenzionata con il Comune di Fumane per la fruizione pubblica degli impianti sportivi, è consentita l'edificazione di volumi destinati a servizio delle strutture sportive, come spogliatoi, bar, locali tecnici, ecc, con i seguenti parametri:
   - copertura massima 35% dell'area comprensiva della superficie coperta degli impianti sportivi;
   - h massima dei fabbricati come fabbricato esistente più alto
   - distanza minima da confini 5,00 ml e comunque non inferiore ad altezza fabbricato.
2. Può trattarsi di Zone destinate ad attrezzature ed impianti sportivi per gioco, sport, tempo libero, ricreazione eccetera.
   - A titolo esemplificativo per attrezzature ed impianti sportivi, si intendono campi da calcio, campi da tennis, maneggi, piscine, ecc..
   - Dette attrezzature possono essere realizzate:

   I° - In regime di diritto privato:

   a) come arredo ed accessorio di residenze od impianti produttivi privati, singoli o plurimi;

   b) come impianto riservato all'uso esclusivo dei soci di un club o di una associazione.

II° - In regime di diritto privato ma ad uso pubblico: viene stipulata una convenzione con il Comune che prevede l'accesso libero a chiunque, anche mediante pagamento di equo prezzo, possono essere consentiti abbonamenti annuali, ma non il rilascio di tessere (elemento caratterizzante gli impianti di cui al punto I° b).

III° - Impianto pubblico, gestito da enti istituzionalmente competenti.

3. In tali zone il piano si attua per intervento diretto.
4. La definizione dei parametri edilizi per tali zone avverrà con l'approvazione dei progetti edilizi a seguito della stipula della Convenzione urbanistica e dell'Accordo ai sensi Art. 6 LRV n° 11/2004 e smi, quando richiesto.

ART. 82 - ZONA FD – PARCHEGGI

1. Aree destinate alla sosta di autoveicoli, motocicli e bicicli.
2. Sulle tavole di Piano sono delimitate le specifiche aree da destinare a parcheggio pubblico.
3. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi: le aree con estensione superiore a 300 mq dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.
4. Gli spazi di sosta e parcheggio sono previsti per ciascuna zona omogenea e normalmente sono ubicati a margine della sede viaria o degli edifici.
5. In queste zone vanno previsti, oltre agli spazi per la sosta, anche quelli di manovra ed accesso degli autoveicoli.

Si richiama per l'area di Molina l'accordo 3c con le seguenti prescrizioni:

In riferimento all'accordo n° 3c, per la trasformazione dell'area individuata catastalmente a F. 11, MAPP. 13-156-157-158-421, in presenza dei terrazzamenti esistenti e rilevati sul PI faccia riferimento all'art. ART. 87 – TERRAZZAMENTI delle presenti NTO.
Al fine di assicurare la quota di suolo permeabile prescritta dalla normativa vigente la pavimentazione degli spazi di parcheggio all'aperto sarà realizzata in terra battuta in armonia con il parcheggio adiacente.
Gli stalli, inerbiti, dovranno essere ombreggiati con alberature di alto fusto e di provenienza autoctona in misura adeguata, da collocare anche lungo il perimetro dell'area a parcheggio.
Da parte dei soggetti privati proprietari delle aree è necessario prevedere in convenzione il rispetto delle modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune a garantire la fruibilità delle opere da parte dell'intera collettività a condizioni omologhe a quelle praticate dai soggetti pubblici gestori diretti. Nel caso dette opere rientrino nella casistica dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, per la loro realizzazione si applicano le norme e le procedure stabilite dallo stesso Codice dei contratti pubblici.
L'intervento previsto dovrà prevedere opportune soluzioni dal punto di vista dell'inserimento ambientale e paesaggistico, con particolare attenzione alla tematica della regimazione delle acque, in quanto il terreno terrazzato deve mantenere le seguenti funzionalità:
- contenimento dell'erosione del terreno;
- gestione del deflusso delle acque superficiali.

ART. 82bis – EDIFICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER SERVIZI RELIGIOSI

1. Ai sensi della LRV n° 12/2015, si richiama l'*Art. 31 bis – "Edifici e attrezzature di interesse comune per servizi religiosi",* e si definiscono i criteri e le modalità per la realizzazione di attrezzature di interesse comune per servizi religiosi da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica, delle confessioni religiose, i cui rapporti con lo Stato siano disciplinati ai sensi dell'articolo 8, terzo comma, della Costituzione, e delle altre confessioni religiose.
2. Le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi riguardano:

a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici, compresa l'area destinata a sagrato e quella destinata a parcheggio pubblico;
b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
c) gli immobili adibiti, nell'esercizio del ministero pastorale, ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
d) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone, in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

3. Al fine di assicurare una adeguata qualità urbana, per le aree e per gli immobili da destinarsi alla realizzazione di attrezzature di interesse comune per servizi religiosi vanno valutate:
   a) la presenza di strade di collegamento adeguatamente dimensionate. Nel caso la viabilità di accesso risultasse assente o inadeguata, il progetto deve prevedere l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;
   b) la presenza di opere di urbanizzazione primaria. Nel caso tali opere di urbanizzazione risultassero assenti o inadeguate, il progetto deve prevedere l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;
   c) spazi adeguati da destinare a parcheggio pubblico. Tali spazio sono dimensionati assimilando le necessità di parcheggio a queste degli spazi commerciali, prevedendo cioè una dotazione di almeno 1mq/mq di SUL;
   d) la realizzazione di adeguati servizi igienici, nonché l'accessibilità alle strutture da parte di disabili, con particolare attenzione all'accessibilità esterna e alla possibilità di fruizione degli spazi interni ed esterni;
   e) la conformità e la congruità con le previsioni degli strumenti territoriali sovraordinati ed in particolare con riferimento al loro inserimento nel contesto urbano e paesaggistico, prevedendo tali attività esclusivamente all'interno delle ZTO destinate ad attività di interesse comune.
4. Per la realizzazione di attrezzature di interesse comune per servizi religiosi nonché per l'attuazione degli impegni di cui al comma 1 il richiedente sottoscrive con il comune una convenzione contenente anche un impegno fideiussorio adeguato a copertura degli impegni assunti.
5. Le attrezzature di cui al presente articolo costituiscono opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 83 - PASSAGGI PEDONALI E PISTE CICLABILI

1. Per piste ciclabili si intendono:
   - i percorsi adeguatamente segnalati;
   - i percorsi su sedi viabili, sia urbane che extraurbane, adibiti esclusivamente al traffico ciclistico;
   - i percorsi realizzati in relazione a sedi stradali ospitanti il normale traffico autoveicolare, adeguatamente separati da quello mediante protezioni e segnalazioni che garantiscono la massima sicurezza;
   - le aree per parcheggio di biciclette
2. Sono aree destinate alla realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili, di uso pubblico.
3. Le piste ciclabili devono essere progettate e realizzate ai sensi della L.R. n. 39/91 e seguendo le direttive e criteri tecnici per la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature ciclabili (D.G.R.V. n. 8081/91).
4. La loro larghezza non dovrà essere inferiore a m 2.50 e dovranno essere realizzati in conformità con la vigente legislazione relativa alla eliminazione delle barriere architettoniche. Il tracciato è puramente indicativo, in sede di realizzazione sono ammesse variazioni, per motivi di pubblico interesse.
5. I percorsi pedonali dovranno essere realizzati con piani di calpestio adeguati, evitando gradonate, così da garantire anche per le persone disabili una facile possibilità di percorrimento.

6. Il disegno esecutivo delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali deve risultare positivamente verificato in relazione:
   - all'assetto urbanistico e infrastrutturale esistente e di previsione;
   - all'assetto morfologico del sito e degli insediamenti;
   - all'ambiente e al paesaggio tipico dei luoghi;
   - all'organizzazione attuale e di previsione della circolazione, del trasporto pubblico e della sosta, e sotto ogni altro aspetto rilevante.

TITOLO 9 - ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

1. Si faccia riferimento all'Art.31 - Rete ecologica locale delle NT del PAT, come modificato in sede di VTR nella DGRV di approvazione del PAT.
2. Si faccia riferimento nelle modalità attuative alle NT del PTCP approvato della Provincia di Verona, richiamando le seguenti disposizioni di cui all'***Art. 49 – Area nucleo, isola a elevata naturalità e corridoio ecologico",*** che valgono per le individuazioni della rete ecologica individuata dal Piano Provinciale:

   - *Fatte salve le indicazioni date dalle procedure relative alla Valutazione di Incidenza ai sensi della 1400/2017, all'interno delle* ***Area nucleo****,* ***Isola a elevata naturalità*** *e* ***Corridoio ecologico*** *è comunque ammessa:*

     a) la realizzazione di edificazioni private, secondo le previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, qualora i soggetti attuatori degli interventi utilizzino accorgimenti costruttivi atti a minimizzare l'impatto ambientale, paesaggistico, il consumo energetico e gli effetti da inquinamento acustico e luminoso, adottando tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale;
     b) la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico, adottando tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale".
   - *All'interno delle aree nucleo, delle isole a elevata naturalità e dei corridoi ecologici, con l'esclusione dei siti della Rete Natura 2000, i progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.*
   - *All'interno delle aree nucleo, delle isole di elevata naturalità e dei corridoi ecologici il PI prevede che:*
     a) non siano previsti ampliamenti delle aree edificabili esistenti, fatta salva la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio circostante che adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale;
     (…)
     b) con riferimento alle aree agricole, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente, possono ammettersi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante.
     c) vengano assicurati, tramite specifica normativa, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso.

ART. 84 - AREE NUCLEO (CORE AREA) e CORRIDOI ECOLOGICI

1. Tali aree individuate sono ambiti di notevoli dimensioni e con un livello di diversità biologica elevato relativamente al territorio circostante; pertanto costituiscono un alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della vitalità delle popolazioni target, e rappresentano elementi di estrema funzionalità nella strutturazione e nella funzionalità della rete ecologica.:
   a) sono vietate le attività di sbancamento, di terrazzamento, ed altri movimenti di terra, ad eccezione di quelle necessarie per l'edificazione quando autorizzate in base ai criteri di cui al seguente punto b, e di quelle necessarie alla realizzazione delle seguenti opere:
   - interventi per la difesa del suolo ed in particolare gli interventi di manutenzione idraulica e forestale finalizzati alla eliminazione di situazioni di pericolo per i centri abitati e per le infrastrutture,
   - le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete quali opere viarie, reti di trasmissione di energia e trasporto di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze;

- le opere necessarie alla realizzazione alla gestione e ritenzione delle acque per uso agricolo, stagni e vasche per la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimento di calcestruzzo.
- le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili o di progetti complessi per il turismo sostenibile;

b) tutti gli interventi di trasformazione all'interno dell'area dovranno comunque essere realizzati in modo da minimizzare gli elementi di "artificializzazione" e di favorire la ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali. Le recinzioni, in area agricola nelle aree costituenti la rete ecologica, consentite solo per le abitazioni e le pertinenze delle stesse, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere formate con siepi vive di altezza non superiore a m. 2 con interposta eventuale rete metallica plastificata, con staccionata, oppure con cancellata dotata di fondazioni interrate.

E' ammesso il rimodellamento dei pendii, se necessario alla gestione e regimazione delle acque per uso agricolo, mediante realizzazione di muretti a secco realizzati esclusivamente secondo la tradizione, senza utilizzo di calcestruzzo e di rinforzi che non siano in pietra e legno, in modo da favorire, oltre alla conservazione del suolo fertile, anche il sostegno della biodiversità, risultando i muri a secco una tipologia all'interno del tema più generale della colonizzazione biologica dei materiali lapidei, favorendo all'interno del sistema dei corridoi ecologici l'aumento della "connettività territoriale". Essi costituiscono il supporto materiale per l'insediamento, il rifugio e la diffusione di piante e animali selezionati sulla base della loro compatibilità rispetto al materiale lapideo.

Devono essere pertanto realizzati terrazzamenti in sola pietra e legno e impiegando agricoltura di tipo ecocompatibile (inerbimento, siepi, pozze, limitazione della chimica e della meccanizzazione). In questo caso i terrazzamenti forniscono pertanto importanti siti di riparo e riproduzione per le specie animali che grazie ai terrazzamenti riescono a permanere nell'habitat nonostante le modificazioni che lo stesso subisce nel tempo.

In casi eccezionali, in prosecuzione o in presenza di muri di antico impianto, è consentita la prosecuzione dello stesso da realizzarsi secondo le caratteristiche costruttive preesistenti: mattoni, ciottoli, intonaco a vista. Lungo le strade è consentita la realizzazione di recinzioni in muratura da realizzarsi preferibilmente secondo caratteristiche costruttive dell'area agricola.

E' consentito il mantenimento degli esistenti muri di cinta a parete piena, che possono essere oggetto di parziali rifacimenti con materiali e tecniche congruenti quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile.

c) Sono ammesse le attività abitative e le attività ricettive, turistiche e del tempo libero. Per qualificare, diversificare e potenziare l'offerta ricettiva per i turisti e i visitatori anche con interventi propri sono la manutenzione e riqualificazione con programmati interventi di restituzione ad usi più naturalistici. Oltre alle utilizzazioni produttive tradizionali e compatibilmente con esse, gli ambiti interessati possono essere fruiti a scopi turistici, ricreativi, sportivi, didattici, scientifici e culturali purché tali attività non richiedano nuove costruzioni, eccetto i locali di servizio agli utenti (igienici, informativi, ecc.) ed i parcheggi in terra battuta, e non determinino interferenze o sovraccarichi ambientali incompatibili.

d) In quanto aree inserite nella rete ecologica, si privilegiano le iniziative di compensazione ambientale, aumentando le masse boscate anche in funzione della concreta attuazione del progetto di rete ecologica; a tal fine saranno privilegiati gli Interventi relativi alle aree di compensazione e di riqualificazione ambientale anche con finalità di uso pubblico; per l'acquisizione delle aree a standard si applicheranno laddove possibile i principi del credito edilizio e della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della LR 11/2004.

e) tutti gli interventi sono soggetti a procedura di verifica di compatibilità ai sensi della DGRV 1400/2017.

2. Al fine di preservare la funzionalità dei corridoi ecologici il PI identifica gli elementi atti a favorire la riqualificazione, l'incremento, il mantenimento dei corridoi ecologici principali.

ART. 85 - AREA DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)

1. I progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, ecc..) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a

mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.

2. Gli interventi previsti all'interno delle aree di connessione naturalistica avranno le seguenti priorità e caratteristiche:
   a) incentivano la rilocalizzazione delle attività e degli interventi agricoli fuori dalle aree di connessione naturalistica, anche attraverso l'istituto del credito edilizio;
   b) prevedono il mantenimento delle caratteristiche e il ruolo eco relazionale di tali aree nei confronti degli habitat e delle specie guida delle aree nucleo di pertinenza;
   c) incentivano e valorizzano il recupero delle aree ai fini della fruizione ambientale, anche utilizzando tratturi e capezzagne come percorsi pedonali;
   d) incentivano l'utilizzo di edifici connessi all'attività agricola e non più funzionali alla stessa, permettendo anche cambi di destinazione d'uso a scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero, con finalità di fruizione del territorio circostante avendo attenzione all'inserimento architettonico nel contesto di riferimento;
   e) incentivano interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi al fine di incrementare la funzionalità ecologica e l'inserimento paesaggistico.

ART. 86 – RICOGNIZIONE VAJ

1. Il PI aggiorna la ricognizione dei principali Vaj, quindi le aree di individuate costituiscono ambiti di tutela degli elementi di naturalità nella matrice agraria in grado di costituire elementi secondari di interesse ai fini della biodiversità e possono fungere da zone di appoggio alle aree centrali (nodi).
2. In tali aree:
   a) Ai fini di conseguire un corretto inserimento ambientale si dovrà:
   - mantenere, quanto più possibile, le piante esistenti.
   b) Le trasformazioni e le utilizzazioni del territorio sono rispettivamente effettuabili ed attivabili, a condizione che siano progettate e realizzate in termini tali da garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:
   - delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
   - degli assetti poderali;
   - dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale;
   - delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino di precedenti assetti morfologici e proprietari;
   - degli esemplari arborei, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali;
   - delle recinzioni o delimitazioni, nonché delle opere di protezione dei terreni, quali muretti a secco, terrazzamenti, marginamenti, e simili, realizzati in forme e con materiali tradizionali.
   c) vanno mantenuti tutti i manufatti predisposti in passato per particolari colture e per la difesa del suolo (muretti di sostegno, terrazzamenti, dispositivi per lo scolo delle acque, ecc.). La loro manutenzione o sostituzione deve essere fatta con i materiali e le tecniche preesistenti;
   - Le strade non devono costituire una barriera per il transito degli animali selvatici;
   - La manutenzione ed il recupero della rete viaria non deve alterare i caratteri e ne deve salvaguardare la valenza paesistica;
   - E' vietata le nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, nonché l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito a cielo aperto;
   - E' vietata la costruzione di impianti tecnologici, salvo le reti tecnologiche per pubblica utilità ed i manufatti agricoli di cui non sia dimostrata la necessità attraverso programmi di miglioramento agricolo ambientale, e di cui sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione fuori dell'area tutelata, e dimostrata l'impossibilità a riutilizzare quelli esistenti;
   - E' vietata la modifica ai tracciati viari storici e delle alberature di arredo (filari, siepi, alberi di segnaletica, ecc.).

ART. 87 - TERRAZZAMENTI

1. Ai sensi dell'"*Art. 12 - Invarianti di natura paesaggistica"* del PAT, il PI conferma l'individuazione dei principali terrazzamenti, che costituiscono le caratteristiche distintive dell'ambiente e dell'identità territoriale di stabile configurazione o di lenta modificazione e che sono meritevoli di tutela e di valorizzazione al fine di garantire lo sviluppo equilibrato e sostenibile nei processi evolutivi previsti".
2. Gli ambiti terrazzati, quale espressione dell'architettura rurale storica locale, in quanto i muretti a secco "marogne" rivestono un interesse sia dal punto di vista paesaggistico che storico identitario del territorio.
3. Le tre principali funzioni delle "marogne" sono:
   - contenimento dell'erosione del terreno;
   - gestione del deflusso delle acque superficiali;
   - disponibilità di una profondità di suolo idonea alle coltivazioni.
4. Nelle more di idonee misure gestionali dei muretti a secco, in ogni intervento in aree in cui siano presenti queste tipologie di sistemazione idraulico-agraria, esse dovranno essere per quanto possibile preservate.
5. Nel caso in cui sia per lo stato di conservazione dei terrazzamenti, sia per l'estensione dei muretti a secco in stato di degrado, non sia economicamente sostenibile il recupero degli stessi, sarà possibile realizzare sistemazioni idraulico-agrarie di analoga funzione utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica ~~che escludano tassativamente l'impiego di materiali cementizi o comunque impermeabilizzanti.~~
6. *Si richiama quanto previsto dall'ART. 90 - INDICAZIONI TECNICHE PER IL RIPRISTINO DI MURI A SECCO:*
   - *Il ripristino dei muri a secco esistenti senza modifica della struttura e delle quote e senza l'uso di malta cementizia e per modesti tratti non superiori ai 5 metri si assimila agli interventi di manutenzione ordinaria con obbligo di Comunicazione e allegata documentazione fotografica;*
   - *Per il recupero dei muri a secco esistenti senza modifica della struttura e delle quote e senza l'uso di malta cementizia-manutenzione straordinaria è necessario presentare una CILA, con allegata documentazione fotografica;*
   - *Per la costruzione dei muri di contenimento sia pure sulle tracce di preesistenti a secco, anche con modifica delle quote e comunque con l'inserimento di muri in c.a. e l'utilizzo di rivestimenti in sasso e uso di malta cementizia è necessario presentare una SCIA con autorizzazione paesaggistica.*

     (Oss. APPORTO COLLABORATIVO -prot. 5362 del 06/07/2016 Approvata con DCC n° 31/2016).

TITOLO 10 - ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO E AZIONI DI MITIGAZIONE E SOSTENIBILITA'

ART. 88 - ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

1. E' fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di piante ad altofusto autoctone e/o naturalizzate presenti nel aree agro - silvo - pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie; è consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti.
2. In fregio alle strade di lottizzazione, quando queste siano usate prevalentemente come via di comunicazione automobilistica, va studiata la realizzazione di idonee sistemazioni a verde con funzione di mitigazione visiva, valorizzando coni visuali e scorci di elementi caratterizzanti che permettano la valorizzazione del paesaggio.
3. Per quanto riguarda le testimonianze dell'architettura rurale tipica, in accordo con le singole norme di zona del PI, andranno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.
4. Ai sensi dell'"*Art.34 - Azioni di mitigazione e sostenibilità",* al fine della definizione dei criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile, il P.A.T., promuove lo sviluppo nel territorio intercomunale di progetti per un'edilizia sostenibile con uso di tecniche costruttive riferite alla bioarchitettura, al contenimento del consumo energetico e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, che dovranno essere favorite anche in rapporto agli oneri di urbanizzazione e di costruzione.
5. Il P.I. approfondirà, sia per il tessuto edilizio consolidato che per quello di nuova formazione, l'uso di tali tecniche costruttive in considerazione delle caratterizzazioni morfologiche e paesaggistico-ambientali del territorio intercomunale.
6. Per quanto riguarda gli ambiti dei centri storici il P.I. dovrà, in particolare, pervenire ad una
7. regolamentazione nell'utilizzo delle soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico (pannelli solari termici, pannelli fotovoltaici, microeolico, geotermia, ecc.) a garanzia di un loro corretto inserimento a livello ambientale, mentre per quanto riguarda gli interventi urbanistici attuativi nei nuovi insediamenti il P.I. dovra prevedere una loro valutazione non soltanto in riferimento al loro impatto ambientale ma piu in generale riguardo le soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico alternativo.
8. Per quanto riguarda i Dispositivi di mitigazione, in presenza di funzioni e attrezzature che determinano disturbo sull'intorno, in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura, i P.I. prevedono il superamento o la limitazione di tali situazioni di incompatibilità, disponendo l'inserimento di dispositivi di filtro e schermatura, a mitigazione delle azioni di disturbo esercitate, o prevedendo e incentivando, dove possibile, il trasferimento delle funzioni incompatibili.
9. Fasce di mitigazione e dispositivi di filtro e schermatura, devono essere previste in corrispondenza dei margini degli insediamenti verso la rete ecologica e in generale nella realizzazione di nuovi interventi urbanistici ed infrastrutturali.
10. I P.I. per la realizzazione di interventi di mitigazione o di compensazione ambientale valutano la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti del credito edilizio, della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

ART. 89 – MOVIMENTI TERRA

1. Non costituiscono opere di miglioramento fondiario, anche in riferimento all'attività edilizia libera di cui all'art. 6 del DM 380/2001 e s.m.i., le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e delle pratiche agro-silvopastorali se non superiori a 50 cm, comprendenti le opere di sistemazione del terreno collinare per mezzo di movimento di terre con opere di sbancamento e di riporto, purché non snaturino le conformazioni orografiche attuali, ovvero non alterino gli equilibri idraulici del suolo o incidano negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi, dati dalle Invarianti e dalle Fragilità del PAT.

2. Nei limiti suddetti non sono quindi soggetti a rilascio di particolari autorizzazione i seguenti interventi:
   - le operazioni di aratura e di dissodatura del suolo strettamente necessarie all'attività agricola, che non comportano lo spostamento di terreno da un sito all'altro, e che non comportano l'utilizzo di terreno a scopo industriale ed edilizio o per opere stradali o idrauliche;
   - la posa a dimora a sostituzione/turnazione di piante da coltivazione, fatto salvo che l'intervento non costituisca – in ambito collinare – modifica radicale della direzione di sviluppo di un vigneto già in atto con nuova sistemazione del terreno a "rittochino";
   - non comprendano modificazioni o eliminazioni di opere di contenimento naturali o artificiali (balze naturali con i propri profili, muretti, pavimentazioni di strade).
3. Qualora i miglioramenti fondiari richiedano modifiche all'attuale configurazione del suolo superiori ai limiti di cui al comma precedente, è necessario ottenere, previo eventuale parere delle autorità competenti, specifica autorizzazione dal Comune sulla base di un progetto comprendente:
   - relazione geologica/idraulica, redatta da tecnici abilitati e rispondente agli eventuali requisiti di approfondimenti tecnici richiesti dal P.A.T. vigente, dovendo in particolare essere rispettose di quanto previsto dal D.M.LL.PP. 11.03.1988 (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione") G. U. n. 127 del 1.06.1988 , e delle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14.01.2008" e s.m.i.; la relazione in particolare dovrà contenente anche le motivazioni del miglioramento fondiario proposto, la indicazione delle caratteristiche geo-morfologiche del terreno, le modalità di intervento per risolvere eventuali problemi di dilavamento delle scarpate e deflusso delle acque, ecc.;
   - planimetria e particolari costruttivi delle eventuali opere di consolidamento e dei terrazzamenti;
   - indicazione dei movimenti di terra necessari specificando la quantità e il tipo di materiale da apportare, e/o da asportare indicandone l'utilizzazione.
4. E' altresì vietato manomettere oltre 50 cm, anche per finalità colturali, la quota dei suoli e delle opere sui tagliapoggi tradizionali corrispondenti alle forme storiche di sistemazione a terrazzo, realizzate attraverso muri di sostegno, ciglioni inerbiti dei terreni scoscesi, per l'adattamento del terreno alle pratiche di coltivazione agricole. Negli stessi ambiti la sistemazione del versante collinare mediante l'integrazione dei tagliapoggi può avvenire riproponendo le forme delle sistemazioni tradizionali attraverso la realizzazione di:
   - muri di sostegno rivestiti in pietra o sasso, con spiccato non superiore a 1,3 m, comunque coerenti con il contesto ambientale e con la tradizione storica locale;
   - ciglioni inerbiti con spiccato non superiore a 3,0 m.
5. Il Comune può consentire la deroga alle misure sopra indicate in corrispondenza di spazi pubblici o se imposte da ragioni di sicurezza geologica od idraulica.

ART. 90 - INDICAZIONI TECNICHE PER IL RIPRISTINO DI MURI A SECCO

1. Le indicazioni consistono, in particolare:
   - nella ricostruzione parziale o totale di muri a secco devono essere garantite le loro capacità di drenaggio;
   - in caso di ripristino totale di muri crollati, gli stessi dovranno avere la tipologia e le dimensioni originarie;
   - il materiale di riempimento degli spazi liberi del muro dovrà essere costituito esclusivamente da pietrame di ridotte dimensioni;
   - le operazioni di ripristino dei muri a secco dovranno essere condotte senza l'ausilio di mezzi meccanici ed esclusivamente con strumenti manuali;
   - la vegetazione ormai consolidata sulla traiettoria del muro o di fianco ad esso non deve essere eliminata. Le specie arboree potranno esclusivamente essere spalcate per consentire agli operai di lavorare al ripristino del muro;
   - ogni trenta metri dovranno essere realizzati cunicoli a livello del terreno per permettere il passaggio dei piccoli animali. Tali passaggi, da assimilarsi a quelli per il passaggio

dell'acqua, dovranno avere dimensione minima di circa 30x30 cm. In alternativa potranno essere creati ogni 100m varchi che interrompono la continuità della barriera pietrosa;

2. il materiale per il ripristino dei muri a secco non dovrà provenire dai cumuli sui quali si è affermata vegetazione arborea ed arbustiva spontanea. Potrà essere utilizzato il materiale proveniente dai crolli o presente in modo spaiato in luoghi limitrofi al sito d'intervento emerso a seguito di ordinarie lavorazioni del terreno.
3. Tutti i lavori di ripristino dei muri a secco sono sottoposti a regime autorizzativo.
4. *Il ripristino dei muri a secco esistenti senza modifica della struttura e delle quote e senza l'uso di malta cementizia e per modesti tratti non superiori ai 5 metri si assimila agli interventi di manutenzione ordinaria con obbligo di Comunicazione e allegata documentazione fotografica;*
5. *Per il recupero dei muri a secco esistenti senza modifica della struttura e delle quote e senza l'uso di malta cementizia-manutenzione straordinaria è necessario presentare una CILA, con allegata documentazione fotografica;*
6. *Per la costruzione dei muri di contenimento sia pure sulle tracce di preesistenti a secco, anche con modifica delle quote e comunque con l'inserimento di muri in c.a. e l'utilizzo di rivestimenti in sasso e uso di malta cementizia è necessario presentare una SCIA con autorizzazione paesaggistica.*

(Oss. APPORTO COLLABORATIVO -prot. 5362 del 06/07/2016 Approvata con DCC n° 31/2016).

ART. 91 – SPECIFICHE TECNICHE AGRARIE

1. *Il rittochino tende a favorire il deflusso superficiale veloce, perciò la lunghezza dei campi deve essere contenuta in funzione inversa alla pendenza del terreno, ponendo dei limiti alla meccanizzazione.*
2. *Non sono ammesse nuove sistemazioni dei vigneti a "rittochino", da ritenersi eventualmente valutabili per aree contenute, per una* ***lunghezza dai 50 agli 80 ml****, e nelle* ***pendenze fino al 10%*** *solo se non comportano interventi che costituiscono modifica radicale della direzione di sviluppo di un vigneto già in atto.*
3. Oltre la lunghezza dai 50 aglio 80 ml il filare deve essere interrotto prevedendo l'inserimento di una capezzagna con rete idraulica captante che permetta il deflusso delle acque meteoriche a valle mediante adeguate reti scolanti (fognature, condotte, cabalette, drenaggi); a valle le acque devono essere raccolte nei corsi d'acqua naturali o bacini naturali e/o artificiali.
   La realizzazione e la stabilizzazione delle scarpate dovrà essere effettuata preferibilmente con tecniche di bioingegneria o comunque con interventi a basso impatto ambientale.
4. *La tecnica del "Rittochino" non è ammessa all'interno delle aree SIC.*
5. *Il Comune può consentire la deroga alle misure sopra indicate in corrispondenza di spazi pubblici o se imposte da ragioni di sicurezza geologica od idraulica.*
6. *Rimane comunque vietata la realizzazione di interventi che possano alterare in forma definitiva la percezione paesaggistica del profilo collinare e di interventi che possano compromettere la conservazione dei Terrazzamenti e dei Muri a secco esistenti, anche se non riportati tra le individuazioni di carattere ricognitivo effettuate dal PAT.*
7. Al fine di garantire la conservazione dei paesaggi collinari tradizionali e della biodiversità che gli stessi esprimono, la sistemazione agraria dovrà prevedere il mantenimento di aree prative e l'inserimento armonico di elementi arborei (filari, gruppi di alberi, siepi, alberi isolati) di specie autoctone o storicamente inserite nell'ambiente (pruni, ciliegi, alberi da frutto e da fiore, olivi, gelsi, salici, specie forestali, fichi, mandorli, noci, nespoli, melograni) che spezzino la "monotonia" specie per sistemazioni oltre i due ettari di superficie; tali elementi possono essere inseriti all'interno dell'arboreto o raccordarsi con le coltivazioni circostanti.
8. In particolare:
   - l'interfilare deve essere inerbito entro sei mesi dall'impianto dell'arboreto;
   - le scarpate devono essere inerbite al momento della loro sistemazione;
   - la copertura vegetale deve essere adatta al sostegno del terreno (specie a partenza rapida, a forte accestimento, semina con sistemi di imbrigliamento, idrosemina) e al contenimento dell'erosione superficiale.

ART. 91BIS – SUPERFICI FORESTALI OGGETTO DI RIDUZIONE

1. Nelle "aree boscate di recente formazione" (neoformazione), la riconversione colturale in vigneto, frutteto, oliveto, è possibile ai sensi del R.D. 3267/23, dell'art. 15 della L.R 52/78 e dell'art. 53 delle Prescrizioni di Massima di Polizia Forestale, a condizione che gli interventi di rimboschimento compensativo o di miglioramento boschivo ricadano all'interno dello stesso ambito forestale, per il miglioramento di boschi di antico impianto abbandonati, o di superfici boscate all'interno di aree di interesse naturalistico, favorendo la ricostituzione del bosco originario.
2. Nei boschi di antico impianto è vietata la riconversione colturale (in seminativo, vigneto, frutteto, oliveto ecc.) che preveda l'eliminazione del bosco, in particolare in presenza di aree con pendenza superiore al 60%, ed in tutti i casi in cui venga compromessa l'integrità del bosco limitrofo.
3. In particolare è vietata la riduzione di una porzione interna di un bosco affermato, o di una parte boscata che rappresenti una interruzione della continuità forestale anche sotto l'aspetto naturalistico.
4. La continuità del bosco va garantita nel caso di: boschi e fasce boscate ripariali, doline e inghiottitoi, incisioni vallive;
5. Sono comunque sempre possibili gli interventi di difesa idrogeologica, per il miglioramento del bosco ed il recupero dei castagneti da frutto.
6. La riconversione colturale da bosco a prato in collina e prato-pascolo in ambito montano, è necessaria nel caso di boschi di neoformazione in evidenti condizioni di degrado, è possibile nel caso di arbusteti in evoluzione, peccete secondarie artificiali e spontanee, dove risulti evidente dalla natura della vegetazione erbacea la precedente destinazione a prato, nonché qualora sia dimostrata attraverso foto aeree storiche la presenza chiara di prati-pascoli.
7. Nelle aree a bosco da conservare e migliorare per effetto delle nuove colture non sono possibili l'alterazione delle pendenze l'eliminazione di elementi naturali e del sottobosco.

TITOLO 11 - CRITERI DI VERIFICA E MODALITA' DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITA' DEL PAT IN RAPPORTO ALLA VAS

ART. 92 - CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PIANO IN RAPPORTO ALLA VAS

1. In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE, il PAT determina le modalita di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.
2. L'attuazione delle previsioni del PAT, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, e sottoposta a specifico monitoraggio.
3. Prima della scadenza del termine di cui all'art. 20, comma 7, della L.R. 11/2004, la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento agli indicatori integrati dalle indicazioni della Regione Veneto in occasione dell'espressione del parere VAS, in aggiornamento dell'art. 37 delle NT del PAT, per assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, e gli effetti cumulativi ancorchè non direttamente derivanti dalle azioni di piano:

	INDICATORI	UNITA' DI MISURA	FONTE	NOTE/PERIODICITA' MONITORAGGIO
BIODIVERSITA'	Dotazione di verde pubblico (totale e procapite)	Mq ed ubicazione	comune	annuale
	Funzionalità dei corridoi ecologici		comune	annuale
	Aree dedicate alla rete ecologica	mq	Comune	annuale
ACQUE	Dati e studi disponibili relativi alla qualità delle acque dei corpi idrici (superficiali e sotterranei) presenti in ambito comunale	varie	Vari (ARPAV, Provincia, etc)	annuale
	Episodi di contaminazione (riguardanti falde, pozzi e corsi d'acqua)	n., localizzazione, caratteristiche	Comune, ASL, ARPAV	annuale
	Pozzi per approvvigionamento idropotabile	n.	Comune	annuale
	Pozzi per approvvigionamento industriale	n.	Comune	annuale
	Prelievi di acque sotterranee	mc	Comune/Enti gestori	annuale
RUMORE	Classificazione acustica (valori misurati per la redazione del Piano di Zonizzazione acustica e successivi aggiornamenti)	Localizzazione e descrizione delle aree	Comune	annuale
	Dati relativi alla rumorosità delle strade in particolare vicino agli ambiti edificati ad uso residenziale	Localizzazione e descrizione delle aree	Comune/Arpav/Provincia	annuale
	Interventi di bonifica	n., ubicazione e	Comune/Arpav/Provincia	annuale

	acustica	tipologia		
ELETTROMAGNETICO	Sorgenti di inquinamento elettromagnetico o elementi vulnerabili posti in prossimità degli stessi (abitazioni, scuole, ecc)	N., caratteristiche	ARPAV, Enti Gestori	annuale
ILLUMINOTECNICO	Controllo emissioni – fonti verso la volta celeste	n., ubicazione e caratteristiche	Comune	annuale
	Emissioni legate agli impianti di illuminazione pubblica	n., ubicazione e caratteristiche	Comune	annuale
POPOLAZIONE	Residenti	n.	Comune	annuale
	Alloggi sfitti - disabitati	n., caratteristiche	ISTAT; Comune	annuale
	Attuazione sup. espansioni residenziali	mq, mc	Comune	annuale
	Superficie urbanizzata	mq.	Comune	annuale
ATTIVITA' PRODUTTIVE	"Equipaggiamento verde" delle aree produttive (aree verdi, presenza alberi, filari, siepi)	Caratteristiche quantitative e qualitative	Comune	annuale
	Aziende con sistemi di gestione ambientali	n., settore, tipologia, % sul totale	Comune	annuale
	Aziende e superfici ad agricoltura biologica	Ubicazione e tipologia	Comune	annuale
	Intensità agricola (area utilizzata per agricoltura intensiva)	Mq.	Comune	annuale
TRASPORTO E MOBILITA'	Parco veicolare circolante	n. veicoli per categoria	ACI	biennale
	Tratte viabilistiche e punti maggiormente critici per incidentalità	Ubicazione e caratteristiche	Comune, Polizia stradale	biennale
	Mobilità ciclabile e pedonale	Km., ubicazione, tipologie	Comune	biennale
ENERGIA	Consumi, gas metano	Mc/ab/anno	Ente gestore	annuale
	Consumi energia elettrica	kWh/ab/anno	Ente gestore	annuale
	Produzione locale di energia da fonte rinnovabile	n., ubicazone, tipologia kW/anno	Comune, gestori	Mensile/annuale
	% Raccolta differenziata	t/anno	Ente gestore	annuale

4. Il PI garantisce la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.
5. Il PI dovrà essere corredato, come previsto dalla normativa regionale, dalla individuazione degli indicatori territoriali ed ambientali necessari per valutare gli impatti derivanti dalle trasformazioni previste dal PI stesso, come richiesto in adeguamento delle indicazioni normative dalla stessa DGRV di approvazione.

TITOLO 15 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI ACCORDI

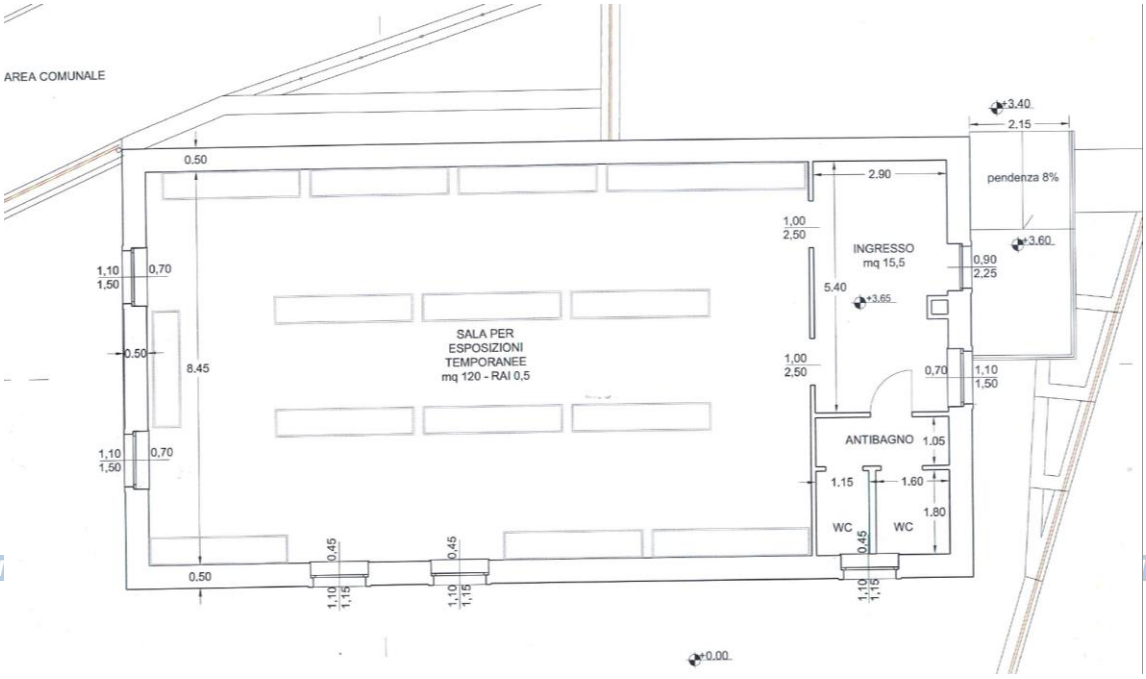
ACCORDI GENERICI SU TEMATICHE DIVERSIFICATE E SPECIFICHE		
N. ACC.	**NOME**	**N. PROT.**
~~1~~	~~FIORINI ROMEO~~	~~4832/2017~~
2	PINALI SERGIO	4380/2017
3	VIVERE MOLINA S.R.L.	4910-4911-4912/2017
3a	Vivere Molina	
3b	Vivere Molina	
3c	Vivere Molina	
4	BIANCHI DOMENICO	4913/2017
5	GRIGOLI ERMANNO	4294/2017
6	CANTINA ALLEGRINI	4231/2017
7	ANDREONE ELISA, ANDREONE MARTA	4289/2017
8	COTTINI SANDRO	4382/2017
~~9~~	~~BEGHINI LEONELLO~~	~~4772/2017~~
10	MICHELAZZI ANDREA	4905/2017
11	W REAL Estate	4909/2017
12	Franceschetti Pietro	4929/2017

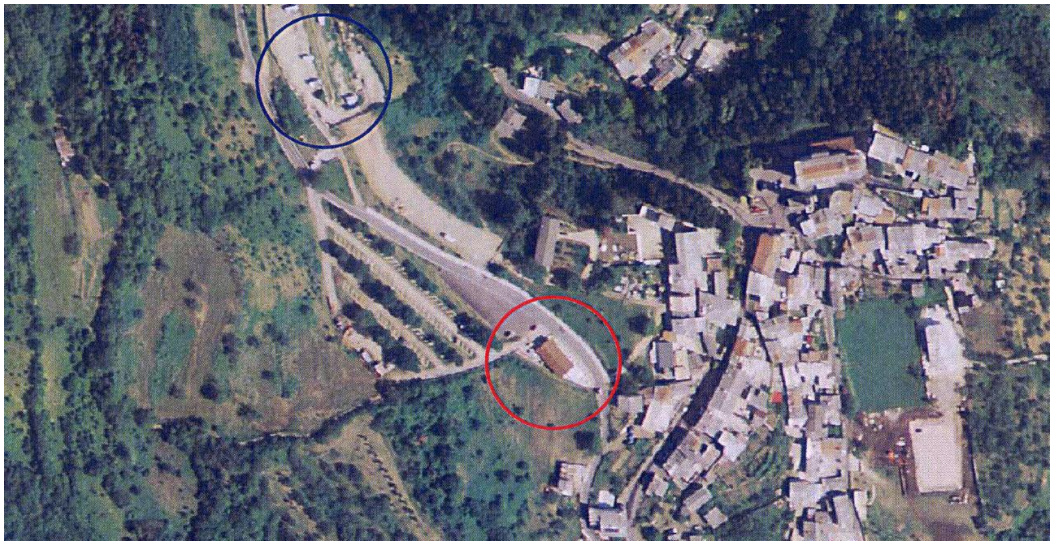
INDICAZIONI PUNTUALI

ACCORDO N° 1 – non sottoscritto PI II Fase

ACCORDO N° 2

In corrispondenza della ZTO Ba/25 è individuato l'accordo n° 02. Si ammette sulla base di quanto riportato nell'accordo la destinazione a spazio espositivo temporaneo, rispetto al quale dovranno essere ricavati opportuni standard a parcheggio.
Nei cambi d'uso di carattere commerciale, dovrà essere reperito standard a parcheggio nella misura di 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento
Lo spazio espositivo potrà essere fruito a seguito della conclusione della procedura di cambio di destinazione d'uso secondo la normativa vigente.





Si riporta il Parere Motivato VAS n° 188 del 20/11/2018:

2. Con riferimento agli accordi n. 1, 2, 3a, 3b, che intendono variare la destinazione d'uso degli edifici destinandoli ad attività di carattere ricettivo-turistico e/o turistico-commerciale con la finalità di incentivare la creazione di servizi legati alla fruizione del territorio, non essendo state definite le modalità attuative dell'intervento e proposta una stima sul possibile incremento antropico (visitatori) sull'ambito in esame e valutati i possibili effetti ambientali, anche in termini viabilistici, si ritiene necessario prevedere che: *"La realizzazione degli interventi potrà avvenire solo a seguito della preventiva disposizione verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi di quanto stabilito dall'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 s.m.i. dell'ambito comprensivo delle pertinenze e infrastrutture."*

ACCORDO N° 3

- **ACCORDO 3a**

Per il fabbricato identificato catastalmente al F. 12, part. 1241-1240 individuato in occasione della redazione della Seconda Fase del Piano degli Interventi come elemento dell'architettura storico testimoniale in Loc. Molina, si ammette la destinazione turistico-commerciale, finalizzata alla creazione di servizi legati alla fruizione del territorio.
Ai sensi dell'Art. 49 – Elementi dell'Architettura con valore storico-testimoniale delle presenti NTO, il recupero dei fabbricati deve essere preceduto da una specifica analisi filologica che contenga:

- l'identificazione dell' Unità Edilizia, formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.

Gli elaborati da predisporre, che dovranno contenere:

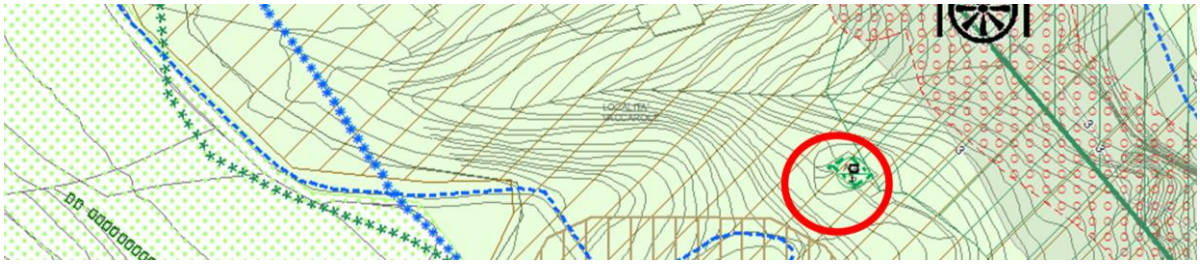
a) la relazione storica
b) il rilievo metrico
c) il rilievo stratigafico-costruttivo
d) la documentazione fotografica

Si riporta il Parere Motivato VAS n° 188 del 20/11/2018:

2. Con riferimento agli accordi n. 1, 2, 3a, 3b, che intendono variare la destinazione d'uso degli edifici destinandoli ad attività di carattere ricettivo-turistico e/o turistico-commerciale con la finalità di incentivare la creazione di servizi legati alla fruizione del territorio, non essendo state definite le modalità attuative dell'intervento e proposta una stima sul possibile incremento antropico (visitatori) sull'ambito in esame e valutati i possibili effetti ambientali, anche in termini viabilistici, si ritiene necessario prevedere che: *"La realizzazione degli interventi potrà avvenire solo a seguito della preventiva disposizione verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi di quanto stabilito dall'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 s.m.i. dell'ambito comprensivo delle pertinenze e infrastrutture."*

- **ACCORDO 3b**

L'accordo prevede il recupero funzionale del fabbricato esistente, in un ambito identificato catastalmente al F. 12 part. 500-501-502-505-611-612-613 con destinazioni d'uso a servizio del Parco delle Cascate (per la consistenza di circa 550 mc da verificare in sede di prativa edilizia).



Si riporta il Parere Motivato VAS n° 188 del 20/11/2018:

2. Con riferimento agli accordi n. 1, 2, 3a, 3b, che intendono variare la destinazione d'uso degli edifici destinandoli ad attività di carattere ricettivo-turistico e/o turistico-commerciale con la finalità di incentivare la creazione di servizi legati alla fruizione del territorio, non essendo state definite le modalità attuative dell'intervento e proposta una stima sul possibile incremento antropico (visitatori) sull'ambito in esame e valutati i possibili effetti ambientali, anche in termini viabilistici, si ritiene necessario prevedere che: *"La realizzazione degli interventi potrà avvenire solo a seguito della preventiva disposizione verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi di quanto stabilito dall'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 s.m.i. dell'ambito comprensivo delle pertinenze e infrastrutture."*

- **ACCORDO 3c**

In riferimento all'accordo n° 3c, per la trasformazione dell'area individuata catastalmente a F. 11, MAPP. 13-156-157-158-421 in area a parcheggio, in presenza dei terrazzamenti esistenti e rilevati sul PI faccia riferimento all'art. ART. 87 – TERRAZZAMENTI delle presenti NTO.
Al fine di assicurare la quota di suolo permeabile prescritta dalla normativa vigente la pavimentazione degli spazi di parcheggio all'aperto sarà realizzata in terra battuta in armonia con il parcheggio adiacente.
Gli stalli, inerbiti, dovranno essere ombreggiati con alberature di alto fusto e di provenienza autoctona in misura adeguata, da collocare anche lungo il perimetro dell'area a parcheggio.
Da parte dei soggetti privati proprietari delle aree è necessario prevedere in convenzione il rispetto delle modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune a garantire la fruibilità delle opere da parte dell'intera collettività a condizioni omologhe a quelle praticate dai soggetti pubblici gestori diretti. Nel caso dette opere rientrino nella casistica dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, per la loro realizzazione si applicano le norme e le procedure stabilite dallo stesso Codice dei contratti pubblici.
L'intervento previsto dovrà prevedere opportune soluzioni dal punto di vista dell'inserimento ambientale e paesaggistico, con particolare attenzione alla tematica della regimazione delle acque, in quanto il terreno terrazzato deve mantenere le seguenti funzionalità:
- contenimento dell'erosione del terreno;
- gestione del deflusso delle acque superficiali.

Si riporta il Parere Motivato VAS n° 188 del 20/11/2018:

1. Con riferimento all'Accordo n. 3c (prot. 4912/2017) riguardante aree destinate ad ospitare parcheggi in presenza di terrazzamenti esistenti: *"Prima della realizzazione dell'intervento dovrà essere prodotto uno studio specialistico a firma di professionista abilitato che comprovi l'idoneità geologica del terreni destinati ad ospitare l'intervento".*

ACCORDO N° 4

All'interno dell'ambito di pertinenza in cui verrà disciplinato l'intervento si fa riferimento a quanto ammissibile dalla LRV 30/2016, in relazione alle possibilità operative all'interno della fascia di attenzione cimiteriale (tra i 50 m e i 200 m dal cimitero), previo parere ASL di competenza.
Pertanto propedeutico all'efficacia dell'accordo predisposto, con il quale è prevista una nuova volumetria di 500 mc a seguito dell'ampliamento di una porzione di centro storico, sono il parere dell'ASL di competenza relativamente alle possibilità operative all'interno della fascia di attenzione cimiteriale, normata ai sensi dell'art. ART. 34 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE delle presenti NTO, e il parere dell'Ente gestore dell'elettrodotto presente all'interno dell'ambito di accordo, che dovrà fornire le indicazioni relative alla DPA (Distanza di prima approssimazione).
A seguito di ciò, il Consiglio Comunale dovrà deliberare sul prevalente interesse pubblico dell'intervento edilizio proposto dalla Ditta richiedente e l'accordo acquisterà la sua efficacia.
Le modalità di versamento del contributo perequativo sarà definito in sede di Consiglio Comunale a seguito dell'ottenimento del parere ASL e dell'Ente gestore dell'elettrodotto.
In caso di mancato ottenimento dei pareri di cui sopra, l'accordo si considererà non efficace e per l'ambito varrà la normativa della zona preesistente al PI che ha inserito l'accordo.
Si faccia riferimento all'ART. 26 - ELETTRODOTTI D.P.C.M. 8 LUGLIO 2003 delle presenti NTO.
La tipologia dell'edificazione dovrà raccordarsi a quella del centro storico, armonizzando le volumetrie con l'ambiente circostante e prevedendo mitigazioni ambientali.

ACCORDO N° 5

L'accordo identifica **l'attività produttiva Fuori Zona schedata al n° 7** sulle tavole di piano.
E' ammesso il cambio d'uso del fabbricato con le seguenti indicazioni di progetto:

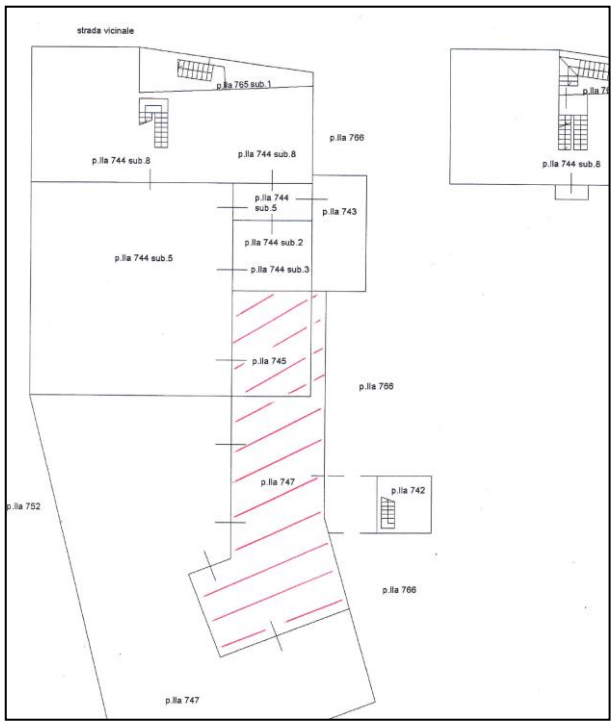
Destinazione d'uso:
Carrozzeria – autofficina. L'attività non deve essere fonte di emissioni inquinanti e di molestie comunque nocive ai residenti. A tal fine ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune e agli uffici competenti, in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità.

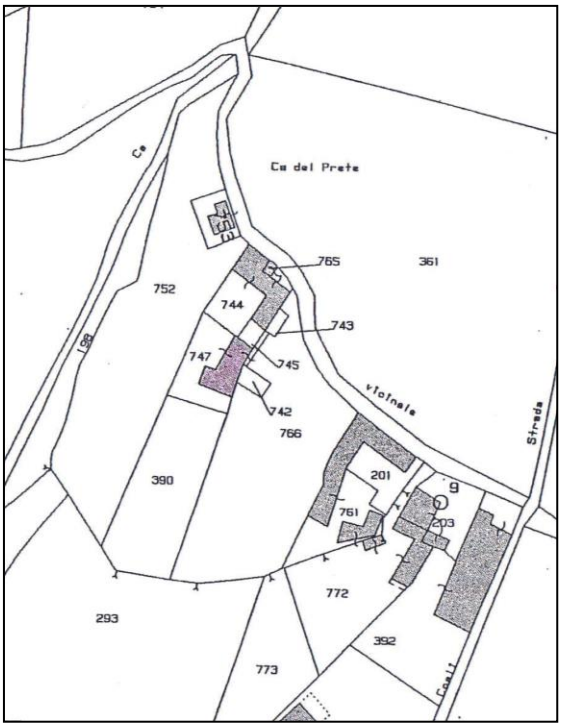
Superficie massima ammissibile:
150 mq derivanti da cambio d'uso.

Aree a standard:
Vista la localizzazione dell'intervento si ammette la monetizzazione delle aree a standard dimensionate al 10% della superficie del lotto di pertinenza dell'attività.

Spazi aperti:
Devono essere previste opere di mitigazione ambientale che comportino la schermatura delle aree in cui viene previsto l'uso degli spazi aperti servizio dell'attività.
Tali opere devono essere progettate e far parte del progetto presentato per il cambio d'uso del fabbricato.

Norme generali:
devono essere rispettate tutte le normative vigenti in tema di sicurezza del lavoro e di gestione degli spazi conformemente alle normative vigenti relativamente agli spazi minimi previsti e alla salubrità degli ambienti di lavoro. Dovranno pertanto essere richiesti tutti i pareri agli Enti preposti coinvolti nel processo autorizzativo dell'attività negli spazi richiesti.





ACCORDO N° 6

L'accordo identifica l'**attività produttiva Fuori Zona schedata al n° 9** sulle tavole di piano.
L'area è individuata sulle tavole grafiche come "Area perequata", per la quale si specifica la seguente normativa.
E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente con le seguenti indicazioni di progetto:

Destinazione d'uso:

- *Cantina e attività connesse. L'attività non deve essere fonte di emissioni inquinanti e di molestie comunque nocive ai residenti. A tal fine ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune e agli uffici competenti, in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità.*

Superficie massima ammissibile:

- Rc 50% della superficie del lotto in ampliamento rispetto all'attività consolidata, della superficie di circa 18.125 mq (al netto dell'area verde localizzata lungo Viale Verona).

Tessuto consolidato
Attività esistente

Area di espansione

DATI STEREOMETRICI	
DENOMINAZIONE	PARAMETRO
Superficie territoriale St (sclusa superficie tessuto consolidato attività esistente)	18.125,00 mq
Standard minimi Opere di urbanizzazione da cedere (verde + parcheggi pubblici)	10%
	1.812,50 mq
Rapporto massimo di Copertura Rc	50%
Altezza massima dei fabbricati H	10 m
Numero massimo di piani abitabili	3
Distanza minima dai confini	5 m
Distanza minima tra edifici	10 m
Superfici scoperte permeabili minime	15 %
Destinazione delle superfici scoperte da piantumare	30 %

Aree a standard:
Deve essere realizzato e ceduto per una superficie di almeno 800 mq il parcheggio a uso pubblico come individuato da scheda progetto lungo Via Ugolini in corrispondenza dell'area cimiteriale.
La localizzazione dello standard a parcheggio può essere modificata in sede di progettazione definitiva dell'ambito all'interno dell'area di proprietà, in base alle necessità espresse dall'Amministrazione Comunale.

Standard minimi da cedere:

1.800 mq (10% superficie del lotto di ampliamento)

Superfici a standard da cedere e realizzare:

- **800 mq** - parcheggio pubblico
- **400 mq** - percorso pedonale di collegamento tra Viale Verona e Via Ugolini
- **1.300 mq** - area a verde pubblico

Il valore della perequazione è dato dallo standard in surplus ceduto al Comune (**700 mq**) e dal valore delle opere realizzate in attuazione delle aree pubbliche.

Spazi aperti:
Devono essere previste opere di mitigazione ambientale che comportino la schermatura delle aree in cui viene previsto l'uso a servizio dell'attività, utilizzando le migliori tecniche disponibili per la realizzazione di architetture biosostenibili ed efficienti dal punto di vista del risparmio energetico.

Idoneità a fini edificatori

- In riferimento alle problematiche di tipo idraulico in aree di fondovalle con depositi alluvionali e dei coni alluvionali (tipo A) identificate per l'ambito dal PAT all'Art. 16 - Compatibilità geologica ai fini edificatori gli interventi devono essere supportati dalle indagini geognostiche previste dalla legislazione vigente.
  Nelle Aree idonee a condizione di tipo "A" gli interventi richiedono indagini geomeccaniche ed idrogeologiche specifiche, l'adozione di strutture e/o opere idrauliche atte alla mitigazione del rischio idraulico. I volumi interrati dovranno essere ben impermeabilizzati.

- I singoli interventi edificatori dovranno essere progettati mediante analisi puntuale,

secondo quanto previsto dal DM 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni". Tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera e la cui realizzazione può recare danno o pregiudizio al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, sono assoggettati a verifica di compatibilità del sito rilevabile dai contenuti del Modello Geologico e valutabili per un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto.

Aree a verde

Le aree da destinare a verde pubblico devono quindi essere facilmente riconoscibili, cioè percepite come un'unità di verde fruibile in termini ambientalio di uso collettivo.
La caratterizzazione delle aree a verde si esplica attraverso la ricchezza della vegetazione e il corretto abbinamento delle specie vegetali, la scelta oculata di arredi di qualità, l'allestimento di spazi specializzati all'insegna dell'accessibilità, con elementi che soddisfino comunque in primo luogo le esigenze di sicurezza e robustezza, oltre che di gradimento.

Irrigazione del verde - Tutte le aree pubbliche a verde devono essere dotate di un impianto di irrigazione interrato con una rete di pozzetti posti ad un massimo di 40 m tra loro per il prelievo idrico manuale collegato ad un contatore autonomo alloggiato in apposito manufatto la cui ubicazione e caratteristiche costruttive dovranno essere preventivamente concordate con l'Ente gestore; è preferibile l'installazione a bordo strada.
Nel caso di alberate stradali o di parcheggi alberati di nuova realizzazione occorre prevedere l'impiego di anelli con gocciolatori.

Norme generali:

- Devono essere rispettate tutte le normative vigenti in tema di sicurezza del lavoro e di gestione degli spazi conformemente alle normative vigenti relativamente agli spazi minimi previsti e alla salubrità degli ambienti di lavoro. Dovranno pertanto essere richiesti tutti i pareri agli Enti preposti coinvolti nel processo autorizzativo dell'attività negli spazi richiesti.

- Deve essere riqualificata l'intersezione stradale tra l'accesso all'area di proprietà e Viale Verona.

- Si richiama l'art. ART. 36 - AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO delle presenti norme:

  Si faccia riferimento all'Art. 18 – Elementi di tutela del PAT, relativamente ai Siti di interesse Archeologico, relativo all'individuazione individuato puntuale nel PAT delle aree di interesse archeologico connesse alla localizzazione e al ritrovamento di reperti di epoca preistorica, come notificati dalla Soprintendenza ai beni archeologici.
  Le Aree a "Rischio Archeologico" non sono sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.
  Il P.A.T., integrato dal PI, ha individuato le aree nelle quali sono documentati rinvenimenti archeologici che potrebbero risultare a rischio archeologico, sulla base dei dati noti e segnalati dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto.
  Gli interventi che ricadono all'interno di tali aree che comportano esecuzione di opere nel sottosuolo sono subordinati al rilascio del nulla osta preventivo da parte della competente Soprintendenza Archeologica.
  Indagini archeologiche preventive. In qualsiasi parte del territorio del P.A.T. si prescrive che per i lavori implicanti scavi rientranti nella disciplina delle opere pubbliche è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/2006 art. 95 e 96.

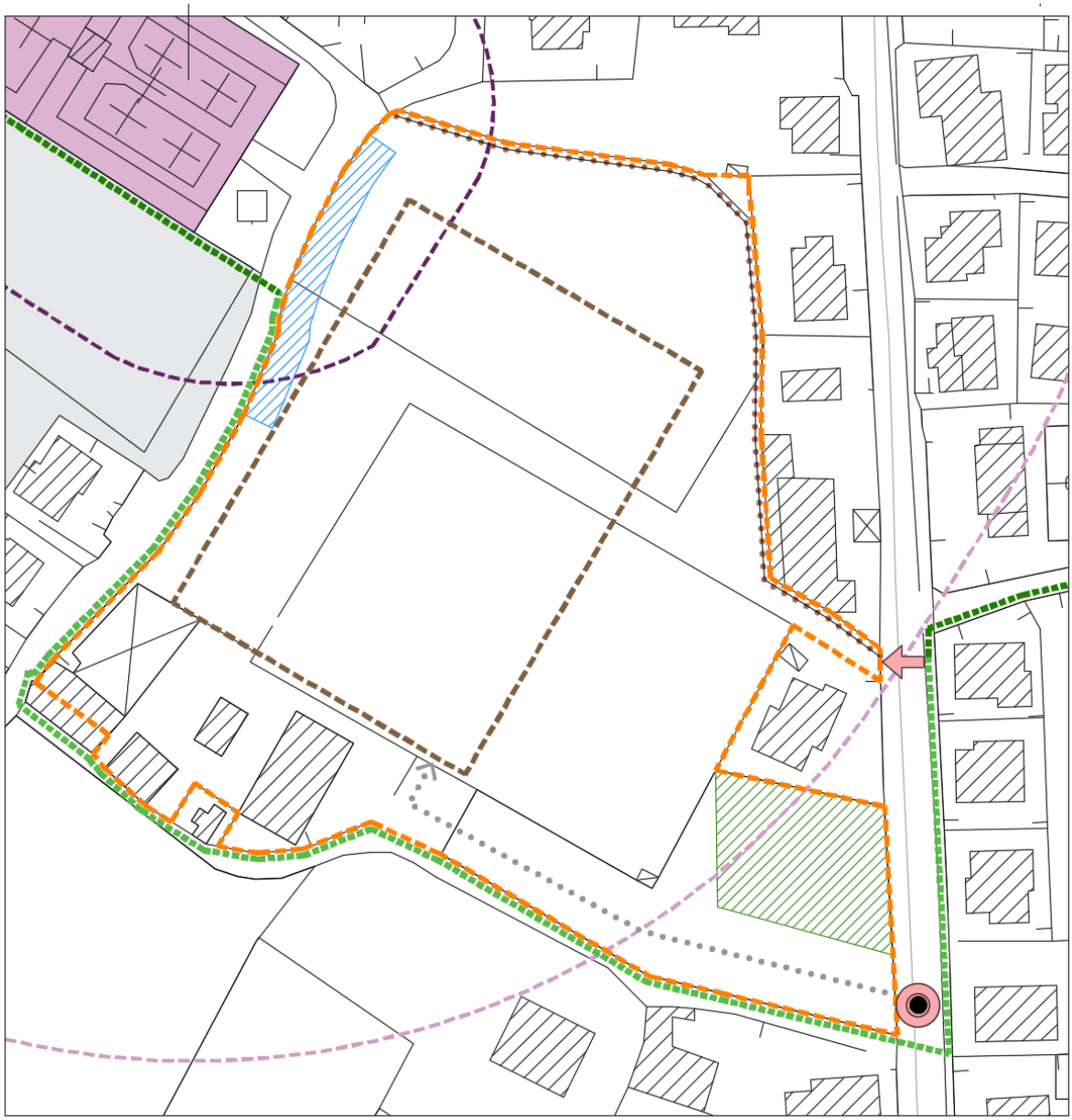
Tutti gli interventi previsti all'interno di queste aree, qualora dovessero prevedere scavi che superino i 50 cm di profondità, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio presso la Soprintendenza Archeologica, prima ancora della loro presentazione in Comune, e successivamente alla notifica della denuncia di inizio lavori (DIA) presso la stessa.
Alla DIA ed al Permesso di Costruire Alla documentazione da presentare in Comune per l'ottenimento dei titoli abilitativi deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della DIA stessa presso la Soprintendenza Archeologica.
Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici valgono le disposizioni della relativa vigente normativa, e le misure di salvaguardia concordate con la competente Soprintendenza archeologica.

Efficacia dell'accordo e perequazione

- All'interno dell'ambito di pertinenza in cui verrà disciplinato l'intervento si fa riferimento a quanto ammissibile dalla LRV 30/2016, in relazione alle possibilità operative all'interno della fascia di attenzione cimiteriale (tra i 50 m e i 200 m dal cimitero), previo parere ASL di competenza. Pertanto propedeutico all'efficacia dell'accordo predisposto, sono il parere dell'ASL di competenza relativamente alle possibilità operative all'interno della fascia di attenzione cimiteriale, normata ai sensi dell'art. ART. 34 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE delle presenti NTO. A seguito di ciò, il Consiglio Comunale dovrà deliberare sul prevalente interesse pubblico dell'intervento edilizio proposto dalla Ditta richiedente e l'accordo acquisterà la sua efficacia.

- Le modalità di versamento del contributo perequativo saranno definite in sede di Consiglio Comunale a seguito dell'ottenimento del parere ASL. In caso di mancato ottenimento dei pareri di cui sopra, l'accordo si considererà non efficace e per l'ambito varrà la normativa della zona preesistente al PI che ha inserito l'accordo.

SCHEDA PROGETTO ACCORDO N° 6



Limiti area di proprietà
Cimitero
Fascia di rispetto cimiteriale (50m)
Fascia di rispetto cimiteriale (200m)
Sagoma limite fabbricato di progetto
Opere di urbanizzazione da cedere - Area per verde pubblico
Opere di urbanizzazione da cedere - Area per parcheggio pubblico
Percorso ciclopedonale - tracciato di progetto
Percorso ciclopedonale - tracciato previsto dalla pianificazione locale
Percorso pedonale di progetto in ingresso
Viabilità interna di progetto
Intersezione stradale da riqualificare
Accesso pedonale e uscita carrabile

ACCORDO N° 7

Per la zona **C1a/41** oggetto di **accordo Pubblico/Privato n° 7** inserito con la Seconda Fase del Piano degli interventi si ammette la realizzazione di un volume di **mc. 975** sulle aree individuate catastalmente come di seguito indicato:

- Fg. 39 mapp. 1447 – mq. 529
- Fg. 39 mapp. 1445 – mq. 487

ACCORDO N° 8

Nella porzione di centro storico individuata catastalmente al F. 36 mapp. 301 viene ammessa la realizzazione di una volumetria di 600 mc. La tipologia dell'edificazione dovrà raccordarsi a quella del centro storico, armonizzando le volumetrie con l'ambiente circostante e prevedendo mitigazioni ambientali.

ACCORDO N° 9 – non sottoscritto PI II Fase

ACCORDO N° 10

All'interno dell'ambito di pertinenza in cui verrà disciplinato l'intervento si fa riferimento a quanto ammissibile dalla LRV 30/2016, in relazione alle possibilità operative all'interno della fascia di attenzione cimiteriale (tra i 50 m e i 200 m dal cimitero), previo parere ASL di competenza.
Pertanto propedeutico all'efficacia dell'accordo predisposto, che ammette la cubatura di 800 mc, sono il parere dell'ASL di competenza relativamente alle possibilità operative all'interno della fascia di attenzione cimiteriale, normata ai sensi dell'art. ART. 34 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE delle presenti NTO.
A seguito di ciò, il Consiglio Comunale dovrà deliberare sul prevalente interesse pubblico dell'intervento edilizio proposto dalla Ditta richiedente e l'accordo acquisterà la sua efficacia.
Le modalità di versamento del contributo perequativo sarà definito in sede di Consiglio Comunale a seguito dell'ottenimento del parere ASL.
In caso di mancato ottenimento dei pareri di cui sopra, l'accordo si considererà non efficace e per l'ambito varrà la normativa della zona preesistente al PI che ha inserito l'accordo.

ACCORDO N° 11

Viene individuata un'opera incongrua della consistenza di circa 1.470 mc, localizzata all'interno di un ambito di riqualificazione ericonversione. E' ammessa la realizzazione di n° 3 edifici isolati a destinazione residenziale, ammettendo un volume aggiuntivo all'esistente di 1100 mc, per un tot. di 2.570 mc.
I nuovi fabbricati verranno realizzati previa demolizione del volume esistente.
Verranno verificate le aree a standard, che potranno essere monetizzate.

ACCORDO 12

Viene individuata sulle tavole di Piano l'**Attività produttiva fuori zona n° 8.**
Si evidenzia come l'edificio oggetto di richiesta sia inserito dal PAT (e dal PI) all'interno di un ambito di edificazione diffusa. Si richiama l'art. 22 delle NT del PAT, che demanda al PI le scelte operative relative sia all'individuazione corretta degli ambiti che alle destinazioni d'uso ammissibili, normate all'art. 61.3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA:

> 4. *In caso di presenza di attività produttive/commerciali nell'ambito di edificazione diffusa o di richiesta di cambio d'uso a fini diversi da quelli residenziali, gli eventuali ampliamenti richiesti faranno riferimento a quanto previsto dalla procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive come normato dal PAT e dalle presenti norme, conformemente a quanto previsto dalla normativa statale e regionale vigente.*
> *(…)*

6. In tali ambiti non sono ammessi gli interventi per la realizzazione di strutture/annessi agricoli consentite invece nella zona agricola.

E' ammessa la realizzazione di un fabbricato con le seguenti caratteristiche:

Destinazione d'uso:

- deposito e sosta dei mezzi di lavorazione (trattori, carrelli, frese, aratri, botti etc..) collegata alla Società di Lavorazione Agricola
- uffici e locali di pertinenza quali servizi igienici e spogliatoi per il personale, oltre che alla zona parcheggio.

Superficie capannone:

- 2000 mq, da eseguirsi per due terzi con superficie interrata e per un terzo con superficie fuori terra.

Aree a standard:

Vista la localizzazione dell'intervento si ammette la monetizzazione delle aree a standard dimensionate al 10% della superficie del lotto di pertinenza dell'attività.

L'utilizzo ai fini edificatori è subordinato a valutazioni di fattibilità tramite indagini geologiche dettagliate ed estese ad un adeguato intorno geomorfologico, che prendano in considerazione la stabilità globale dell'area sia in condizioni naturali sia in relazione alle opere previste e che suggeriscano gli interventi di consolidamento necessari per la sistemazione della zona e per assicurare l'integrità anche dei fabbricati e delle infrastrutture esistenti.
Stante il fatto che già dalla Carta Austriaca risalente al 1899 si rilevano nella località "incisioni" legate a frane del terreno, delle stesse deve essere anche oggi opportunamente dato conto in caso di interventi edilizi e/o agrari.

Si richiama quanto definito dal Parere Motivato VAS n° 188 del 20/11/2018, relativamente al PI Seconda Fase:

TUTTO CIÒ CONSIDERATO
ESPRIME IL PARERE DI NON ASSOGGETTARE
ALLA PROCEDURA V.A.S.

la seconda fase del piano degli interventi del Comune di Fumane, in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente, con le seguenti prescrizioni:

- prima dell'approvazione del P.I., seconda fase, le NTO dovranno essere integrate inserendo nei rispettivi specifici articoli che:
  1. Con riferimento all'Accordo n. 3c (prot. 4912/2017) riguardante aree destinate ad ospitare parcheggi in presenza di terrazzamenti esistenti: *"Prima della realizzazione dell'intervento dovrà essere prodotto uno studio specialistico a firma di professionista abilitato che comprovi l'idoneità geologica del terreni destinati ad ospitare l'intervento".*
  2. Con riferimento agli accordi n. 1, 2, 3a, 3b, che intendono variare la destinazione d'uso degli edifici destinandoli ad attività di carattere ricettivo-turistico e/o turistico-commerciale con la finalità di incentivare la creazione di servizi legati alla fruizione del territorio, non essendo state definite le modalità attuative dell'intervento e proposta una stima sul possibile incremento antropico (visitatori) sull'ambito in esame e valutati i possibili effetti ambientali, anche in termini viabilistici, si ritiene necessario prevedere che: *"La realizzazione degli interventi potrà avvenire solo a seguito della preventiva disposizione verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi di quanto stabilito dall'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 s.m.i. dell'ambito comprensivo delle pertinenze e infrastrutture."*
- In fase di attuazione del P.I.:
  - devono essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal Rapporto Ambientale Preliminare.
  - devono essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali consultate, nonché, nella relazione istruttoria tecnica VIncA n. 61/2018.
  - devono essere recepiti gli esiti della Valutazione di Incidenza Ambientale:
    - Dando atto:
      i. che non sono state riconosciute dall'autorità regionale per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza 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., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 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 e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone.
    - 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: *Buxbaumia viridis, Cypripedium calceolus, Himantoglossum adriaticum, Primula spectabilis, Adenophora liliifolia, Campanula scheuchzeri, Saga pedo, Lucanus cervus, Cerambyx cerdo, Parnassius apollo, Parnassius mnemosyne, Phengaris arion, Euphydryas aurinia, Lopinga achine, Triturus carnifex, Bombina variegata, Bufo viridis, Hyla intermedia, Rana dalmatina, Lacerta bilineata, Podarcis muralis, Hierophis viridiflavus, Coronella austriaca, Zamenis longissimus, Pernis apivorus, Milvus migrans, Aquila chrysaetos, Falco peregrinus, Crex crex, Bubo bubo, Aegolius funereus, Caprimulgus europaeus, Dryocopus martius, Lullula arborea, Anthus campestris, Sylvia nisoria, Lanius collurio, Rhinolophus ferrumequinum, Rhinolophus hipposideros, Myotis blythii, Myotis capaccinii, Myotis daubentonii, Myotis emarginatus, Myotis myotis, Myotis mystacinus, Pipistrellus kuhlii, Miniopterus schreibersii, Tadarida teniotis, Hystrix cristata, Canis lupus*;
      2. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione

UNITÀ ORGANIZZATIVA COMMISSIONI VAS VINCA NUVV

5/7

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 di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;

3. di dotare la viabilità, laddove non sia garantita la permeabilità a causa di opera in grado di generare barriera infrastrutturale, di idonei e sufficienti passaggi per la fauna (nel rispetto dei criteri per la sicurezza stradale) anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) preferibilmente con sezione quadrata o rettangolare (delle dimensioni minime 50 cm x 50 cm, da adeguare in funzione delle specie), con pendenza di almeno l'1% (in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti e dotati di aperture sul lato superiore, tramite griglie di aerazione, o sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla carreggiata;
4. di verificare e documentare, per il tramite del comune di Fumane, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

- riconoscendo che:

qualora non in contrasto con la cartografia degli habitat e habitat di specie di cui alle DD.G.R. 2816/2009 e 4240/2008, la non necessità della valutazione di incidenza numero 8 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 "*piani, progetti e interventi, nelle aree a destinazione d'uso residenziale, espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole alla procedura di valutazione di incidenza e qualora non diversamente individuato, nella decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza*" esclusivamente per le aree contraddistinte dalle categorie "11210 - Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)", "11220 - Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)", "11230 - Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)", "11320 - Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)", "12110 - Aree destinate ad attività industriali e spazi annessi", "12120 - Aree destinate ad attività commerciali e spazi annessi", "12130 - Aree destinate a servizi pubblici, militari e privati (non legati al sistema dei trasporti)", "12160 - Luoghi di culto (non cimiteri)", "12170 - Cimiteri non vegetati", "12190 - Scuole", "12230 - Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)", "12260 - Aree adibite a parcheggio", "13110 - Aree estrattive attive", "13120 - Aree estrattive inattive", "13310 - Cantieri e spazi in costruzione e scavi", "13320 - Suoli rimaneggiati e artefatti", "13420 - Aree in trasformazione", "14110 - Parchi urbani", "14220 - Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)." nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto"

Inoltre, in considerazione della presenza in alcuni ambiti di elettrodotti, è raccomandato, ai fini della tutela della salute umana, il rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di valutazione dei limiti d'esposizione sanitari.

Da ultimo si sottolinea che, in conformità a quanto previsto dal D. Lgs 152/06 parte seconda e ss.mm.ii. e in particolare dagli artt. 4, 5 e 6, la valutazione effettuata ha la finalità di assicurare che l'attuazione del piano/programma, sia compatibile con le condizioni per lo sviluppo sostenibile, nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e del patrimonio culturale, nell'ottica di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica.

La valutazione non attiene a questioni afferenti la procedura urbanistica espletata.

Il Presidente
della Commissione Regionale VAS
(Direttore della Direzione Commissioni Valutazioni)
Dott. Luigi Masia

Il presente parere è controfirmato anche dal Direttore dell'Unità Organizzativa Commissioni (VAS – VINCA – NUVV) quale responsabile del procedimento amministrativo

Il Direttore di UO
Commissioni VAS VIncA NUVV
Dott. Geol. Corrado Soccorso

ALLEGATO A
CONVENZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

N. del REPERTORIO N. della RACCOLTA

CONVENZIONE URBANISTICA PER RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ai sensi art. 7 bis delle NTA-Operative del PI

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila…… addì ….. del mese di …… in Fumane (VR), nel mio studio sito in via ……..……..…… al civico n° …. innanzi a me dott. ……..……Notaio in ……, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti di ……..,

SONO PRESENTI:

- Dott. ……..., nato a …….. il ……., domiciliato per la carica a Fumane presso la Casa Comunale, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma nella qualità di ……. e rappresentante del Comune di Fumane, a quanto qui in seguito autorizzato in virtù di delibera del Consiglio Comunale in data …… n. …… che in copia autentica al presente atto si allega sotto la lettera "……";
- Il Sig…….. nato a ……in data ……., residente ad …….. in via ……. n. ……., CF ……; che in prosieguo sarà indicata come "Ditta urbanizzante-Attuatrice".

Detti costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto per la cui migliore intelligenza

P R E M E S S O

- che il Consiglio Comunale di Fumane con delibera n. …… del ……, esecutiva a tutti gli effetti, ha approvato il Piano d'Interventi che prevede la possibilità di rilasciare un Permesso di Costruire convenzionato per l'intervento inserito nell'isolato n. ……. in Via ……che consiste nella realizzazione di ……; - che le proprietà nel Comune di Fumane all'interno dell'ambito di intervento sono così individuate: CATASTO TERRENI foglio n. ……. con i mappali n. ……;

che il Sig. …… ha presentato regolare istanza intesa ad ottenere il Permesso di Costruire Convenzionato (pratica edilizia n. ……..) in data ……. agli atti del Comune di Fumane con prot. n. ……. per l'esecuzione di lavori di ……, i sensi art. 7 bis delle Norme Tecniche di Attuazione -Operative del Piano degli Interventi vigente e in conformità alle previsioni dello stesso;

tutto ciò premesso è da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, si stipula e conviene quanto segue:

ARTICOLO 1: ATTUAZIONE DELLE OPERE
La ditta Attuatrice, si impegna a dare esecuzione al Piano degli Interventi di cui alla premessa, secondo gli elaborati di piano approvati, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessi, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. La ditta urbanizzante-Attuatrice che presta al Comune di Fumane la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopradescritti, si impegna a dare esecuzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondo gli elaborati di progetto costituiti da :

Tavola n° ... Tavola n° ... - Relazione tecnica illustrativa. - Capitolato speciale prestazionale. - Piano particellare. - Computo metrico estimativo. - Quadro economico generale

allegati alla richiesta intesa ad ottenere il Permesso di Costruire pratica edilizia n. .....depositato agli atti del Comune di Fumane.

ARTICOLO 2: URBANIZZAZIONE PRIMARIA
In relazione alle caratteristiche costruttive, nonché al progetto presentato dalla ditta Attuatrice, regolarmente approvato dal Comune, sia per le quantità, che la qualità e il tipo delle opere e per i

prezzi esposti nel computo metrico estimativo, il valore delle opere di urbanizzazione primaria viene quantificato per un importo di Euro …….. (I.V.A., oneri e spese tecniche comprese). Tali importi rimangono fissi e definitivi assumendosi la ditta Attuatrice ogni carico per eventuali oneri anche non previsti o prevedibili e per variazioni dei costi a qualsiasi causa dovuti. Detto importo sarà soggetto ad eventuale conguaglio esclusivamente per maggiori oneri dovuti, in relazione alle effettive superfici e dei volumi realizzati dai singoli concessionari anche su più piani, nonché per aggiornamento degli importi tabellari degli oneri di urbanizzazione primaria. Viene previsto lo scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria di cui alla Legge Regionale 61/85, fino all'importo delle opere di urbanizzazione primaria, pari ad Euro …… (……/00). B) Tutte le opere di urbanizzazione primaria saranno gratuitamente trasferite al Comune una volta positivamente collaudate. Sulle proprietà private eventualmente attraversate da reti di servizio, dovrà essere costituita gratuitamente la relativa servitù a favore del Comune di Fumane. Tutte le opere relative ai servizi di rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo", impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999). Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui alla parte terza del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006, nonché delle altre norme da questo richiamate.

ARTICOLO 3: URBANIZZAZIONE SECONDARIA
Poiché non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, al momento del rilascio dei Permessi di Costruire i titolari dovranno corrispondere al Comune i contributi sugli oneri di urbanizzazione secondaria in base alle tabelle regionali aggiornate vigenti.

ARTICOLO 4: PROCEDURA RELATIVA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
La Ditta "attuatrice" in qualità di titolare del permesso di costruire provvede all'affidamento e alla realizzazione dei lavori delle opere di urbanizzazione, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio prevista dal Piano degli Interventi, in esecuzione diretta non trovando applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 come modificato dall'articolo 45, comma 1, del legge n. 214 del 2011. In ogni caso la Ditta "Attuatrice", assume il ruolo di stazione appaltante cui spetta l'espletamento della procedura di affidamento della procedura esecutiva e dell'appalto dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione comprese quelle a compensazione.

ARTICOLO 5: ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI
La ditta Attuatrice dovrà provvedere a proprie cure e spese e seguendo le direttive che saranno impartite dal Comune o dagli Enti gestori dei servizi, a completare gli allacciamenti ai pubblici servizi comunali di tutte le reti di servizio e le opere di urbanizzazione primaria relative alla lottizzazione. Al progetto edilizio di cui sopra si potrà, per motivi tecnici e/o progettuali o per adeguamenti normativi o prescrizioni degli Enti Gestori dei servizi, apportare modifiche agli schemi tecnici e progettuali delle infrastrutture descritte nel progetto urbanistico.

ARTICOLO 6: TEMPI DI ESECUZIONE
Le previsioni della presente Convenzione fanno parte integrante del Permesso di Costruire a urbanizzare. L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione sarà eseguito in contradittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale e comunque entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere redatto il piano di sicurezza del cantiere ed istituita la relativa copertura assicurativa valida fino alla consegna delle opere. Tutte le opere di urbanizzazione e gli allacciamenti dovranno essere ultimati entro 3 (tre) anni dal rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 7: COLLAUDO
La Ditta Attuatrice dovrà chiedere al Comune di Fumane di sottoporre a collaudo tutte le opere e dovrà essere iniziato in corso d'opera. Il collaudo finale dovrà essere eseguito non prima di 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori ed entro i successivi 60 (sessanta), a cura di un tecnico nominato dal Dirigente del Settore Gestione del Territorio del Comune di Fumane, con spese per le competenze tecniche a carico della ditta Attuatrice. Ciascuna parte potrà nominare un suo tecnico per assistere e collaborare alle operazioni. Le determinazioni del collaudatore saranno comunque definitive e vincolanti per le parti.

ARTICOLO 8: CONSEGNA DELLE OPERE, TRASFERIMENTO DELLE AREE

Le opere previste nella presente convenzione saranno consegnate al Comune entro 30 (trenta) giorni dal loro favorevole collaudo finale. Nello stesso tempo saranno stipulati gli atti per il trasferimento delle aree e la costituzione delle eventuali servitù. Il Comune potrà richiedere che il trasferimento delle aree, o di loro parte, sia effettuato in qualsiasi momento successivo al rilascio del Permesso di Costruire.

ARTICOLO 9: MANUTENZIONE DELLE OPERE
Durante l'attuazione delle opere previste nella presente convenzione, e fino alla loro effettiva consegna, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale relativa all'esecuzione delle opere ed all'uso delle stesse, sono ad esclusivo carico della ditta Attuatrice. Al momento della consegna, le opere dovranno risultare in perfetto stato di manutenzione.

ARTICOLO 10: PERMESSI A COSTRUIRE ED AGIBILITA'
Il Comune rilascia i singoli permessi a costruire nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano degli Interventi. I permessi a costruire per la realizzazione dei nuovi edifici potranno essere rilasciati contestualmente all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione. In ogni caso il certificato di agibilità non sarà rilasciato se non risulteranno completamente eseguite e collaudate le opere di urbanizzazione primaria.

ARTICOLO 11: VIGILANZA
In qualsiasi momento il Comune, tramite personale dei propri uffici, potrà esercitare il potere di controllo e vigilanza per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni Permesso di Costruire rilasciato, a regola d'arte e nel rispetto delle prescrizioni del Capitolato speciale. Le previsioni della presente convenzione fanno parte integrante del permesso a costruire per le opere di urbanizzazione. Pertanto, in caso di accertate violazioni o difformità, il Dirigente del Settore Gestione del Territorio potrà ordinare la sospensione dei lavori e adotterà i provvedimenti di legge.

ARTICOLO 12: INADEMPIENZE
Se, alla scadenza del termine fissato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, i lavori non fossero ancora ultimati, ma in avanzato stato di esecuzione, il Dirigente del Settore Gestione del Territorio potrà concedere un ulteriore termine per l'ultimazione; decorso tale termine, il Comune potrà sostituirsi alla ditta lottizzante per completare le opere con addebito di ogni conseguente spesa. Se i lavori non dovessero essere iniziati nei tempi previsti o non dovessero procedere con la continuità e l'impegno necessari, il Comune potrà trasformare urbanizzando il sito d'ufficio con conseguente esproprio delle aree.

ARTICOLO 13: GARANZIE
La ditta Attuatrice ha costituito garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, mediante polizza fidejussoria n. …… dell'istituto …… con sede …… di Euro ……. (……), pari al 100% (cento per cento) del valore delle opere di urbanizzazione primaria. La fidejussione viene prestata a garanzia del completo e puntuale adempimento della presente convenzione e degli obblighi in essa previsti, nessuno escluso, anche in caso di avvio delle procedure fallimentari da cui siano eventualmente interessate le ditte lottizzanti. L'ammontare della garanzia potrà essere ridotto una sola volta ed in proporzione allo stato di avanzamento dei lavori, fino ad un minimo del 50% (cinquanta per cento) dell'importo garantito, sulla base di un verbale di collaudo in corso d'opera.

Tale garanzia sarà totalmente liberata solo ad avvenuto e totale adempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione. L'ente garante è fin d'ora autorizzato ed obbligato a versare l'importo garantito su semplice richiesta del Comune che dichiari inadempiente l'urbanizzante o suoi aventi causa.

ARTICOLO 14: CESSIONE A TERZI
E' vietata la cessione della presente convenzione a terzi se non espressamente autorizzata dal Comune. La ditta Attuatrice, anche in caso di trasferimento parziale delle aree urbanizzate, resta comunque responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione salvo che la nuova ditta sia subentrata a tutti gli obblighi della presente convenzione con Atto registrato.

ARTICOLO 15: REGIME FISCALE
Tutte le spese, imposte e tasse, frazionamento inerenti, derivanti e conseguenti alla presente convenzione, oltre a quelle di registrazione e comprese quelle per la cessione delle aree e delle opere, sono a carico della ditta urbanizzante Attuatrice con richiesta di beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della Legge 28.06.43 n° 666. Il Comune rilascerà al fine di ottenere i benefici fiscali, dichiarazione con gli estremi di approvazione del piano

degli Interventi che prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione.

ARTICOLO 16: RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE
La ditta urbanizzante autorizza la trascrizione dei presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero dei Conservatore dei registri immobiliari ad ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 17: CONTROVERSIE
Tutte le controversie tra il Comune di Fumane e le ditte urbanizzanti - Attuatrice, tanto durante il corso dei lavori che ad ultimazione degli stessi, in caso di mancato accordo ai sensi dell'art. 240 del D.Lgs 163/06 saranno decisi mediante giudizio ordinario. E' esclusa la causa arbitrale. Il Foro competente è il Tribunale di Verona.

ARTICOLO 18: EFFICACIA NELL'ATTUAZIONE
L'efficacia di durata degli obblighi derivanti dalla presente convenzione viene fissata in anni 10 (dieci), decorrenti dalla data di stipula del presente atto. Per quanto non previsto si fa espresso richiamo alle norme di legge e ai regolamenti vigenti. Le parti, come sopra rappresentate, mi dispensando dalla lettura di quanto allegato per averne piena ed esatta conoscenza.

ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA DA VARIANTI PRG PRECEDENTI

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI
FUMANE

VARIANTE PARZIALE 1 - 2013 L. R. 55/12 art. 12 comma 1

CORREZIONE SCHEDA N. 2 ATTIVITÀ PRODUTTIVA FUORI ZONA

01	2013

5

SCHEDA DI VARIANTE

PROGETTISTA	SEGRETARIO
ARCH. ANDREA MANTOVANI	

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	SINDACO

AGG.	FILE
	copertine.dwg

DATA	SCALA
Febbraio 2013	

STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
ANDREA MANTOVANI ARCHITETTO
VIA VALPOLICELLA, 58 - 37029 S. PIETRO IN CARIANO - VERONA
tel. 045/6801542 - fax 045/6801817 e-mail: a.mantovani@awn.it
Collaboratori
DANIEL MANTOVANI ARCHITETTO
KATIA BRUNELLI URBANISTA

COMUNE DI FUMANE
SCHEDA DI INDAGINE ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA

N. 2a

DENOMINAZIONE	BONTEMPO UMBERTO
SEDE	VIA LENA DI SOPRA N. 1
ATTIVITÀ	FALEGNAMERIA ARTIGIANALE
ZONA TERRITORIALE	AGRICOLA

ZONA TERRITORIALE

LOTTO DI INTERVENTO	MQ	4.800
SUPERFICIE COPERTA	MQ	620
RAPP. COPERTURA	%	12,9
AMPLIAMENTO DI PROGETTO	MQ	300
RAPP. COPERTURA	%	19,1
ALTEZZA / PIANI	ML/N	2/3
ADDETTI	N.	2

RESIDENZA ALL'INTERNO DELL'ATTIVITÀ ☒

OCCUPATA DA: PROPRIETARIO ☒ CUSTODE ☐

PRESENZA DI SERVIZI: VERDE ☐ PARCHEGGIO ☒

SISTEMA SMALTIMENTO RIFIUTI: LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI NON CIVILI VIENE SVOLTO DA DITTE SPECIALIZZATE

DESCRIZIONE

L'area di intervento è ubicata in zona decentrata posta sopra l'abitato di Fumane lungo la Valle del Lena e il complesso edificato dista oltre 50 ml. dal ciglio del progno.
L'attività viene svolta in volumi ad un solo piano accorpati ad un vecchio complesso rurale (1) ormai completamente ristrutturato, dove abitano stabilmente i proprietari.
L'immobile è stato più volte rimaneggiato con aggiunte ed ampliamenti legati alle esigenze lavorative della ditta.
Nell'ambito del complesso è stata realizzata un'ampia tettoia (4) che serve per la stagionatura e deposito del legname.
Esigenze legate alla lavorazione richiedono lo spostamento del deposito accorpandolo all'attuale laboratorio (3), il quale necessita di una completa ristrutturazione anche architettonica per adeguarlo alle attuali esigenze normative e dotarlo dei necessari servizi

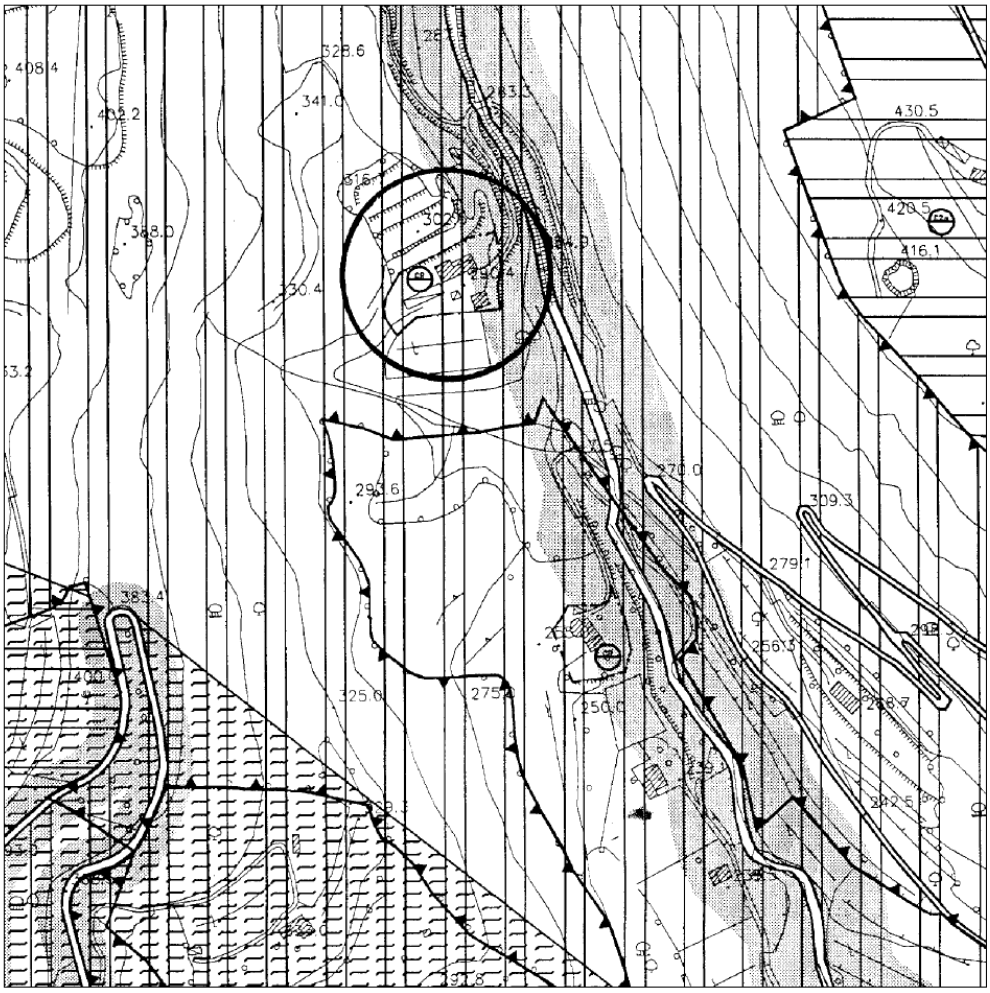
COMUNE DI FUMANE

SCHEDA DI INDAGINE ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA

N. 2b

STRALCIO P.R.G. ADOTTATO

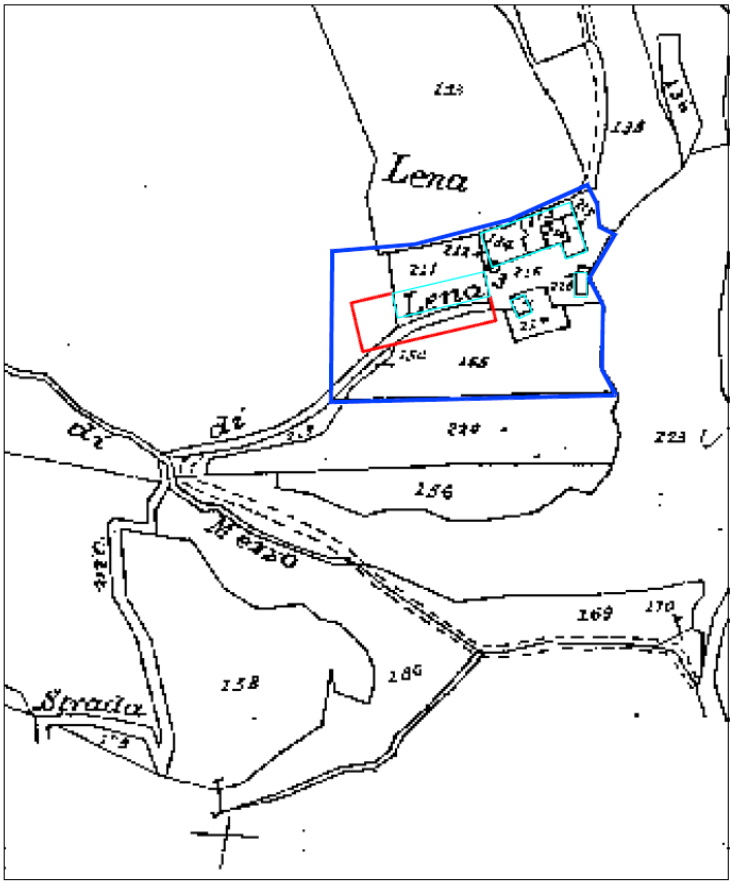
INDIVIDUAZIONE ATTIVITÀ



COMUNE DI FUMANE
SCHEDA DI INDAGINE ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA

N. 2c

ESTRATTO CATASTALE FG. 33 MAPP. 130 (parte) - 134 - 226 - 227 - 235 - 317 (parte)



COMUNE DI FUMANE
SCHEDA DI INDAGINE ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA

N. 2d

PLANIMETRIA GENERALE - INDICAZIONI DI INTERVENTO

CONFINE DI PROPRIETA'

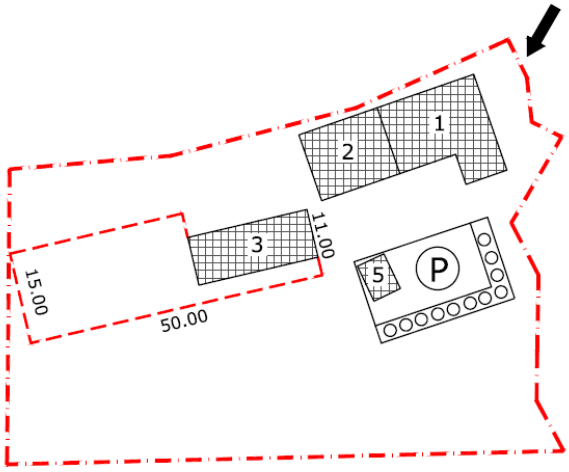
LIMITE AMPLIAMENTO

VERDE ATTR. E ALBERATURE

EDIFICIO ESISTENTE

PARCHEGGIO

ACCESSO



INTERVENTI AMMESSI

E' ammesso l'ampliamento dell'edificio (3) adibito a laboratorio esistente per un massimo di mq. 300 previo abbattimento della tettoia/deposito di legname (4).
Il nuovo corpo di fabbrica che congloberà l'attuale laboratorio potrà avere un'altezza verso valle di ml. 4,00 e potrà addossarsi al monte mantenendo il tetto ad una falda.
Il nuovo edificio dovrà rispettare le caratteristiche formali degli edifici rurali e la muratura dovrà essere intonacata e tinteggiata.

COMUNE DI FUMANE
SCHEDA DI INDAGINE ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA

N. 2e

PLANIMETRIA GENERALE - STATO DI FATTO

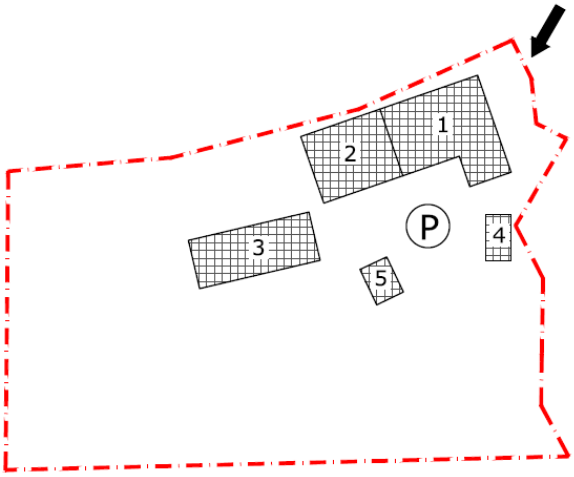
CONFINE DI PROPRIETA'

PARCHEGGIO

ACCESSO

EDIFICIO ESISTENTE

VERDE PRIVATO



COMUNE DI FUMANE **N. 2f**

SCHEDA DI INDAGINE ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA