

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI  
Provincia di Verona

VAR n. 8 al PI  
art. 17 L.R. 11/2004

Tavola



Scala



## NORME TECNICHE OPERATIVE

### Stesura Coordinata Variante n. 8

- P.I. approvato con D.C.C. n. 9 del 12 aprile 2010  
Progettazione arch. Valentino Gomitolo
- P.I. n.1 approvato con D.C.C. n. 53 del 28 novembre 2011
- P.I. n.2 approvato con D.C.C. n. 28 del 19 settembre 2013
- P.I. n.3 approvato con D.C.C. n. 50 del 28 novembre 2014
- P.I. n.4 approvato con D.C.C. n. 35 del 02 settembre 2014
- P.I. n.5 approvato con D.C.C. n. 11 del 02 marzo 2015
- P.I. n.6 approvato con D.C.C. n. 12 del 02 marzo 2015
- P.I. n.7 approvato con D.C.C. n. 18 del 30 aprile 2015
- P.I. n. 8 adottato con D.C.C. n. 17 del 18 aprile 2016 e approvato con D.C.C. n. 38 del 20 luglio 2016

Progettazione - Quadro Conoscitivo

**STUDIO DI  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E  
PROGETTAZIONE URBANISTICA**

**arch. DANIEL MANTOVANI**

collaboratori

arch. Andrea Mantovani

arch. Mattia Filippini

arch. iunior Valentina Mantovani

pian. terr. Katia Brunelli

Compatibilità Idraulica

Responsabile del Procedimento

geom. Giancarlo Zenaro

Sindaco

Avv. Claudio Carcereri De Prati

Progettista



arch. Daniel Mantovani

settembre 2016

**INDICE GENERALE**

Indice generale.....	1
TITOLO I – PREMESSA.....	4
Art. 1 Il Piano Regolatore Comunale (PRC).....	4
TITOLO II – IL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	5
Art. 2 Contenuti e finalità del Piano degli Interventi.....	5
Art. 3 Gli elaborati del Piano degli Interventi.....	6
Art. 4 Valore prescrittivo degli elaborati del Piano degli Interventi.....	8
Art. 5 Modalità di attuazione del Piano degli Interventi.....	8
Art. 6 Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi.....	8
Art. 7 Opere di urbanizzazione e Standard urbanistici.....	9
Art. 8 Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi.....	13
Art. 9 Durata ed efficacia del Piano degli Interventi.....	14
TITOLO III - I VINCOLI, LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E LE FASCE DI RISPETTO.....	15
Art. 10 Vincoli - Generalità.....	15
Art. 11 Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art.136 - aree di notevole interesse pubblico.....	15
Art. 12 Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art. 142 - corsi d'acqua.....	15
Art. 13 Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art. 142 - territori coperti da foreste e boschi.....	15
Art. 14 Vincolo monumentale DLgs n.42/2004, art. 10 - Beni Culturali.....	15
Art. 15 Vincolo archeologico DLgs n.42/2004, art. 142 - zone di interesse archeologico.....	16
Art. 16 Vincolo sismico “Zona 3” - OPCM 3519/2006 e successive modifiche.....	16
Art. 17 Ambiti naturalistici di livello regionale - art. 19 PTRC.....	16
Art. 18 Vincolo di destinazione forestale LR n.52/1978 art.15.....	16
Art. 19 Idrografia / Servitù idraulica - RD 368/1904 e RD 523/1904.....	17
Art. 20 Idrografia / Zone di tutela - art. 41 LR n. 11/2004.....	17
Art. 21 Pozzi di prelievo per uso pubblico idropotabile / Fasce di rispetto – Dlgs n.152/2006.....	18
Art. 22 Viabilità principale / Fasce di rispetto - DLgs n.285/1992 e DPR 495/1992.....	18
Art. 23 Ferrovia / Fasce di rispetto - DPR 753/1980.....	18
Art. 24 Elettrodotti / Fasce di rispetto - DM 29/05/2008.....	18
Art. 25 Gasdotti / Fasce di rispetto - DM 24/11/1984.....	19
Art. 26 Cimiteri / Fasce di rispetto - TU Leggi Sanitarie RD n.1265/1934.....	19
Art. 27 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	19
Art. 28 Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto .....	19
Art. 29 Attività a rischio di incidente rilevante.....	20
TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....	22
Art. 30 Rete ecologica.....	22
Art. 30.1 Nodi: aree ad elevato valore naturalistico e rete ecologica. ....	22
Art. 30.2 Matrici naturali primarie e corridoi ecologici.....	23
Art. 31 Aree di pregio paesaggistico.....	24
Art. 32 Tutela della biodiversità nel territorio aperto.....	25
Art. 33 Cime collinari e creste di displuvio.....	25
Art. 34 Ville Venete.....	26
Art. 35 Contesti figurativi e pertinenze scoperte dei principali complessi storico monumentali.....	26
Art. 36 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle): norme generali.....	27
Art. 37 Gradi di protezione.....	27
Art. 38 Modi di attuazione.....	36
Art. 39 Interventi diretti.....	38
Art. 40 Interventi soggetti a Piano Attuativo.....	38
Art. 41 Norme per l'edificazione.....	39
Art. 42 Beni Culturali. Ulteriori prescrizioni.....	41
Art. 43 Area di riqualificazione e ricomposizione ambientale denominata “Monte Casteggioni” soggetta a piano attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) .....	41
Art. 44 Aree di tutela e valorizzazione del sito archeologico ed aree a rischio di ritrovamento archeologico.....	43
Art. 45 Edificazione diffusa.....	44
Art. 46 Murature di brolo.....	44
Art. 47 Cippi significativi e manufatti di interesse storico – ambientale.....	45
Art. 48 Interventi di qualificazione dell'immagine dei luoghi: con visuali.....	45

Art. 49 Bonifica ambientale ex-discardica .....	46
Art. 50 Territorio agricolo - ZTO E destinate all'attività agricola: disciplina generale.....	47
Art. 51 Zonizzazione.....	47
Art. 52 ZTO ETA Zona rurale di tutela ambientale.....	47
Art. 53 ZTO E1A Zona collinare, particolarmente vocata per la coltura specializzata della vite .....	47
Art. 54 ZTO E1B Zona di pianura, mediamente vocata per la coltura specializzata della vite.....	48
Art. 55 ZTO E2A Zona pedecollinare.....	49
Art. 56 ZTO E2B Zona di pianura.....	49
Art. 57 Parametri edificatori comuni alle diverse sottozone.....	50
Art. 58 Destinazioni d'uso.....	53
Art. 59 Porticati.....	53
Art. 60 Allevamenti intensivi e industriali.....	54
Art. 61 Allevamenti zootecnici non intensivi.....	55
Art. 62 Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici.....	55
Art. 63 Attività agrituristica.....	56
Art. 64 Serre e vivai.....	56
Art. 65 Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo.....	56
Art. 66 Tutela idraulica.....	56
Art. 67 Aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi.....	58
Art. 68 Tutela di risorsa termale.....	59
Art. 69 Idoneità edificatoria dei terreni.....	59
Art. 70 Movimenti di terra.....	59
Art. 71 Compatibilità idraulica.....	59
TITOLO V – IL PAESAGGIO URBANO:.....	61
SISTEMA INSEDIATIVO DELLA CITTA' CONSOLIDATA E DELLA CITTA' PUBBLICA.....	61
LA CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE.....	61
Art. 72 Il Sistema Insediativo.....	61
Art. 73 La Città Consolidata residenziale.....	62
Art. 74 Centro Storico: la zona omogenea A .....	63
Art. 75 Generalità.....	63
Art. 76 Gradi di Protezione.....	64
Art. 77 Ulteriori interventi edilizi ammessi.....	73
Art. 78 Nuovi edifici.....	74
Art. 79 Unita' minima di intervento (UMI).....	74
Art. 80 Interventi diretti.....	74
Art. 81 Interventi soggetti a piano attuativo.....	75
Art. 82 Interventi su spazi pubblici.....	75
Art. 83 Vincoli di facciata.....	76
Art. 84 Interventi coordinati.....	76
Art. 85 Arredo urbano, manufatti, muri di recinzione archi nelle cortine murarie, reperti di valore storico, documentativo o monumentale.....	76
Art. 86 Aree Inedificabili.....	79
Art. 87 Destinazioni d'Uso.....	79
Art. 88 Destinazioni d'Uso Pubblico.....	80
Art. 89 Destinazioni d'Uso Privato.....	80
Art. 90 Utilizzo dei Sottotetti.....	81
Art. 91 Parcheggi ed Autorimesse.....	81
Art. 92 Norme Finali per Interventi nei Centri Storici.....	81
Art. 93 Zona territoriale omogenea di completamento edilizio B.....	84
Art. 94 Edifici significativi con caratteristiche architettoniche degne di essere conservate.....	86
Art. 95 Zona territoriale omogenea di espansione edilizia C1 .....	86
Art. 96 Zona territoriale omogenea di espansione edilizia C1 Speciale.....	88
Art. 97 Zona territoriale omogenea di espansione edilizia C2 – PUA convenzionati vigenti.....	89
Zona di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica RU – PUA convenzionati vigenti.....	89
Art. 98 Parcheggi privati.....	89
Art. 99 Verde privato.....	90
Art. 100 La Città Consolidata economica - produttiva.....	91
Art. 101 Zona D1 economico – produttiva di completamento.....	92

Art. 102 Zona D2 economico – produttiva di espansione – PUA convenzionati vigenti.....	94
Art. 103 Zona D3 economico – produttiva di espansione con Centro Servizi integrato.....	94
Art. 104 Zona D4 centro florovivaistico.....	95
Art. 105 Attività produttive in zona impropria da confermare.....	95
Art. 106 Attività produttive da contenere.....	96
Art. 107 Attività produttive fuori zona da trasferire.....	96
Art. 108 La Città Pubblica.....	96
Art. 109 La Città della Trasformazione.....	98
Art. 110 Piani urbanistici attuativi.....	99
Art. 111 Definizioni dei piani urbanistici attuativi.....	99
Art. 112 Procedure di approvazione dei piani urbanistici attuativi e relativi elaborati.....	100
Art. 113 Piani urbanistici attuativi convenzionati vigenti.....	103
Art. 114 Perequazione urbanistica.....	104
Art. 115 Credito edilizio.....	105
Art. 116 Compensazione urbanistica.....	106
Art. 117 Zona territoriale omogenea di espansione edilizia C2.....	106
Art. 118 Zona D2 economico-produttiva di espansione.....	107
Art. 119 Zona D5 direzionale – commerciale di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica soggetta a PdR.....	108
Art. 120 Zona di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica RU.....	109
Art. 120bis L.R. 50/2012 – Scheda area degradata.....	109
Art. 121 Accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 LR n.11/2004).....	109
Art. 122 Schede di Piano Norma.....	110
Art. 123 Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione.....	110
TITOLO VI – SISTEMA DELLA MOBILITA'.....	112
Art. 124 Il Sistema della mobilità.....	112
Art. 125 Infrastrutture viabilistiche a valenza territoriale.....	112
Art. 126 Viabilità di connessione territoriale.....	112
Art. 127 Diretrici preferenziali per l'organizzazione delle connessioni territoriali: la nuova SP10.....	113
Art. 128 Viabilità urbana.....	113
Art. 129 Criteri per gli interventi volti a razionalizzare e migliorare la circolazione urbana.....	114
Art. 130 Riqualificazione della Padana Superiore (SR11) e del tessuto insediativo di bordo.....	114
Art. 131 Norme specifiche per interventi di ambientazione stradale delle infrastrutture viarie nuove ed esistenti.....	115
Art. 132 Rete pedonale e ciclabile.....	116
Art. 133 Impianti ed attrezzature per la mobilità.....	116
TITOLO VII – LINEE GUIDA PER L'EDILIZIA ECOSOSTENIBILE, RISPARMIO DELLA RISORSA IDRICA E PIAZZOLE RSU.....	118
Art. 134 Edilizia ecosostenibile.....	118
Art. 135 Requisiti energetici per l'edilizia ecosostenibile.....	119
Art. 136 Risparmio risorsa idrica.....	120
Art. 137 Riduzione del consumo di acqua potabile.....	121
Art. 138 Utilizzo acque meteoriche.....	121
Art. 139 Piazzole per rifiuti solidi urbani (RSU) e per la raccolta differenziata.....	122

## **TITOLO I – PREMESSA**

### **Art. 1 Il Piano Regolatore Comunale (PRC)**

Il Comune di Colognola ai Colli attua la pianificazione del proprio territorio con il Piano Regolatore Comunale (PRC), ai sensi dell'art. 12 della LR n.11/2004.

Il Piano Regolatore Comunale (PRC) è costituito dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, e dal Piano degli Interventi (PI), che individua e disciplina gli interventi sul territorio stesso, in coerenza ed in attuazione del PATI medesimo.

Tutti gli interventi sul territorio comunale fanno riferimento al PATI e al PI.

Il PATI di Belfiore, Caldiero, Colognola ai Colli e Lavagno è stato approvato dalla Conferenza dei Servizi, decisoria con la Regione Veneto, il 06 Dicembre 2007, ratificato con DGR n. 4152 del 18 Dicembre 2007, pubblicata sul BUR del 22 Gennaio 2008.

## TITOLO II – IL PIANO DEGLI INTERVENTI

### Art. 2 Contenuti e finalità del Piano degli Interventi

- 1) Il PI definisce l'assetto del territorio comunale, ne regola l'uso con processi di trasformazione rispettosi dell'integrità delle risorse naturali, secondo i criteri di uno sviluppo sostenibile e durevole in coerenza con il PATI e quanto disposto all'art.2 comma 1 punto a) della LR n.11/2004.
- 2) Il PI è il piano operativo che attua quanto previsto dal PATI. Nel caso di discordanza prevale la norma del PATI ed il PI dovrà essere oggetto di specifica variante.
- 3) Il PI, in coerenza ed in attuazione del PATI sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede a (art. 17 LR n.11/2004):
  - a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) LR n.11/2004;
  - b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
  - c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 LR n.11/2004;
  - d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
  - e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
  - f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
  - g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
  - h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al DLgs n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
  - i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 (LR n.11/2004) e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 (LR n.11/2004);
  - j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi dell'articolo 40, 41 e 43 LR n.11/2004;
- 4) k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;
- 5) Il PI può definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del Decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765":

- 6) - nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;
- 7) - nei casi di interventi disciplinati puntualmente.
- 8) Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 LR n.11/2004.

### **Art. 3 Gli elaborati del Piano degli Interventi**

Gli elaborati che compongono il PI sono:

- Tavola 1 Intero Territorio Comunale (scala 1:5000) – Stesura coordinata Variante n. 8;
- Tavola 2 Dimensionamento – Stesura coordinata Variante n. 8;
- Tavola 3.1.A Zone Significative: Capoluogo Nord (scala 1:2000) – Stesura coordinata Variante n. 8;
- Tavola 3.1.B Zone Significative: Capoluogo Sud (scala 1:2000) – Stesura coordinata Variante n. 8;
- Tavola 3.2.Zone Significative: Sud-Ovest (scala 1:2000) – Stesura coordinata Variante n. 8;
- Tavola 3.3 Zone Significative: Sud-Est (scala 1:2000) – Stesura coordinata Variante n. 8;
- Tavola 3.4 Zone Significative: San Vittore (scala 1:2000) – Stesura coordinata Variante n. 8;
- Tavola 3.5 Zone Significative: Monte Casteggioni – Stesura coordinata Variante n. 8;
- Tavola 4.1 Centro Storico – Destinazioni d'uso edifici ed aree scoperte – Gradi di Protezione - Sezione A dall'isolato 1 all'isolato 8 (scala 1:1000) – Stesura coordinata Variante n. 8;
- Tavola 4.1.P Centro Storico – Progetto: Operatività d'intervento e prescrizioni particolari - Sezione A dall'isolato 1 all'isolato 8 (scala 1:1000) – Stesura coordinata Variante n. 8;
- Tavola 4.2 Centro Storico – Destinazioni d'uso edifici ed aree scoperte – Gradi di Protezione - Sezione B dall'isolato 9 all'isolato 17 (scala 1:1000) – Stesura coordinata Variante n. 8;
- Tavola 4.2.P Centro Storico – Progetto: Operatività d'intervento e prescrizioni particolari - Sezione B dall'isolato 9 all'isolato 17 (scala 1:1000) – Stesura coordinata Variante n. 8;
- Tavola 4.3 Centro Storico – Destinazioni d'uso edifici ed aree scoperte – Gradi di Protezione - Sezione C dall'isolato 18 all'isolato 29 (scala 1:1000) – Stesura coordinata Variante n. 8;
- Tavola 4.3.P Centro Storico – Progetto: Operatività d'intervento e prescrizioni particolari - Sezione C dall'isolato 18 all'isolato 29 (scala 1:1000) – Stesura coordinata Variante n. 8;
- Tavola 4.4 Centro Storico – Destinazioni d'uso edifici ed aree scoperte – Gradi di Protezione - Sezione D dall'isolato 30 all'isolato 53 (scala 1:1000) – Stesura coordinata Variante n. 8;
- Tavola 4.4.P Centro Storico – Progetto: Operatività d'intervento e prescrizioni particolari - Sezione D dall'isolato 30 all'isolato 53 (scala 1:1000) – Stesura coordinata Variante n. 8;
- Tavola 4.5 Centro Storico – Destinazioni d'uso edifici ed aree scoperte – Gradi di Protezione - Sezione E dall'isolato 54 all'isolato 56 (scala 1:1000) – Stesura coordinata Variante n. 8;
- Tavola 4.5.P Centro Storico – Progetto: Operatività d'intervento e prescrizioni particolari -

- Sezione E dall'isolato 54 all'isolato 56 (scala 1:1000) – Stesura coordinata Variante n. 8;
- Tavola 4.6 Centro Storico – Destinazioni d'uso edifici ed aree scoperte – Gradi di Protezione - Sezione F dall'isolato 57 all'isolato 73 (scala 1:1000) – Stesura coordinata Variante n. 8;
  - Tavola 4.6.P Centro Storico – Progetto: Operatività d'intervento e prescrizioni particolari - Sezione F dall'isolato 57 all'isolato 73 (scala 1:1000) – Stesura coordinata Variante n. 8;
  - Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, Colmelle) – Fascicoli da 1 a 32 – Stesura coordinata Variante n. 8;
  - Tavola 6 Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo – Fascicoli n. 1 – 2 – 3 – 4 - 6 – Stesura coordinata Variante n. 8;
  - Tavola 7 Individuazione degli allevamenti intensivi e delle fasce di rispetto;
  - Tavola 8 SAU – Consumo SAU corrispondente alle azioni del PI;
  - Tavola 9 Vincolo Forestale LR n.52/78 – Aggiornamento aree boscate;
  - Tavola 10 Rete ecologica;
  - Tavola 11 Carta della compatibilità idraulica;
  - Norme Tecniche Operative – Stesura coordinata Variante n. 8;
  - Repertorio Normativo – Stesura coordinata Variante n. 8;
  - Glossario delle definizioni e dei parametri urbanistici ed edilizi – Stesura coordinata Variante n. 8;
  - Registro dei crediti edilizi – Stesura coordinata Variante n. 8;
  - Relazione programmatica – Stesura coordinata Variante n. 8;
  - Allegato A Individuazione delle aree a rischio archeologico – Stesura coordinata Variante n. 8;
  - Allegato B Prescrizioni di Compatibilità idraulica (Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta e Genio Civile di Verona – Stesura coordinata Variante n. 8;
  - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale – Stesura coordinata Variante n. 8;
  - Relazione tecnico-agronomica;
  - Relazione di compatibilità geologica;
  - Valutazione di compatibilità idraulica;
  - Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute nelle tavole grafiche, nelle norme tecniche e nella relazione programmatica;

### ***L'apparato normativo del PI***

L'apparato normativo del PI è costituito dalle *Norme Tecniche Operative*, dal *Repertorio Normativo* e dal *Glossario delle definizioni e dei parametri urbanistici ed edilizi*.

Le presenti *Norme Tecniche Operative* costituiscono la disciplina generale di riferimento per tutte le azioni del PI sul territorio comunale, in coerenza con le prescrizioni, i vincoli e le direttive del PATI.

Il *Repertorio Normativo* riporta gli indici ed i parametri, nonché le specifiche prescrizioni che regolano e disciplinano puntualmente le azioni di trasformazione urbanistica ed edilizia del PI per le singole zone e sottozone, individuate negli elaborati grafici, e contiene le Schede di Piano Norma (art.122) e le Schede delle attività produttive in zona impropria da confermare (art. 105).

Il *Glossario* definisce i termini e le grandezze urbanistiche ed edilizie che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio in attuazione del PI.



**Art. 4 Valore prescrittivo degli elaborati del Piano degli Interventi**

- 1) La disciplina del PI è definita dall'insieme delle prescrizioni contenute negli elaborati prescrittivi di cui al precedente articolo 3 delle presenti norme.
- 2) Nell'eventuale contrasto tra gli elaborati a diversa scala, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.
- 3) Nell'eventuale contrasto tra l'apparato normativo del PI e le indicazioni contenute negli elaborati grafici prevale l'apparato normativo.

**Art. 5 Modalità di attuazione del Piano degli Interventi**

- 1) Il PI si attua con interventi diretti (IED) o con interventi indiretti attraverso strumenti urbanistici attuativi (PUA), con progetti di opere pubbliche e con tutti i piani ed i progetti di settore previsti da leggi e regolamenti vigenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.
- 2) Gli interventi diretti sono:
  - permesso di costruire;
  - denuncia di inizio attività (DIA).
- 3) Gli interventi indiretti sono:
  - i programmi integrati di intervento (art.19 LR n.11/2004);
  - i piani urbanistici attuativi pubblici o privati (art.19 LR n.11/2004);
  - i programmi di miglioramento agricolo ambientale definiti dalla LR n.40/2003;
  - gli accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 LR n.11/2004);
  - gli accordi di programma (art.7 LR n.11/2004).
- 4) Il PI individua gli accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'art.6 LR n.11/2004, e ne definisce uno specifico programma attuativo attraverso la Scheda di Piano Norma.
- 5) La Scheda di Piano Norma può prevedere la realizzazione di uno o più piani attuativi per stralci funzionali, in coerenza con il progetto generale ed in rapporto agli interventi previsti. Nel caso in cui la scheda di piano norma preveda l'elaborazione di un PUA, d'iniziativa pubblica e/o privata, esso assumerà efficacia solo dopo l'assunzione formale dei connotati e della valenza di PUA.
- 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'art18 comma 8 della LR n.11/2004.

**Art. 6 Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi**

- 1) In applicazione a quanto disposto dal PATI, il PI disciplina la verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi per ogni ATO del territorio comunale.
- 2) Le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti di tipo prevalentemente residenziale e prevalentemente produttivo e la dotazione di standard urbanistici sono verificate nella Tavola 2: Dimensionamento e nella specifica relazione di verifica delle aree per servizi;
- 3) Il dimensionamento complessivo previsto dal PI viene monitorato dal Responsabile del

Procedimento incaricato (art.8 delle presenti norme) fino al soddisfacimento dei limiti massimi ammessi dal PATI. Il superamento di tali limiti, verificabile a seguito della attuazione delle trasformazioni, dovrà essere oggetto di specifica variante di adeguamento del PATI ai sensi della LR n.11/2004.

## **Art. 7 Opere di urbanizzazione e Standard urbanistici**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, definite all'art.16 comma 7 e successivi del DPR 380/2001 e per quanto riportato all'art.31 della LR n.11/2004, sono:

### **a) Opere di urbanizzazione primaria:**

- strade e marciapiedi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui all'art.86, comma 3 del DLgs n.259/2003;
- spazi di verde attrezzato;
- ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'insediamento edilizio, comprese le aree destinate a bacini di laminazione.

### **b) Opere di urbanizzazione secondaria:**

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

- 1) Tutti gli interventi devono soddisfare gli standard urbanistici di legge in relazione alla destinazione d'uso, salvo gli interventi previsti dalle schede norma se diversamente assentito e quelli diretti, come riportato nelle tabelle seguenti.  
Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc di volume residenziale lordo.

- 2) La dotazione minima di aree destinate a standard urbanistici primari e secondari deve soddisfare quanto previsto nel dimensionamento di ciascun ATO del Comune di Colognola ai Colli, ai sensi degli artt.31 e 32 della LR n.11/2004.

<b>STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI</b>	
<b>Art. 31 comma 3a LR n.11/2004</b>	<b>30 mq/abitante</b>
1) Standard urbanistici primari	10 mq/abitante
2) Standard urbanistici secondari	20 mq/abitante
<b>Art. 31 comma 2e LR n.11/2004</b>	
PUA di aree di nuova formazione con destinazione residenziale	<b>3 mq/abitante</b> di aree a parco, gioco e sport aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2)
<b>Art. 32 comma 4 LR n.11/2004</b>	
PUA con destinazione residenziale > 3 ha oppure PUA con destinazione residenziale > 50.000 mc	<b>10 mq/abitante</b> di standard aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2) fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR n.11/2004

<b>STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI</b>	
<b>Articolo 31 comma 3b LR n.11/2004</b>	
Industria ed artigianato	<b>10 mq/100 mq</b> superficie lorda di pavimento
<b>Articolo 31 comma 3c LR n.11/2004</b>	
Commercio e direzionale	<b>100 mq/100 mq</b> superficie lorda di pavimento
<b>Articolo 31 comma 3d LR n.11/2004</b>	
Turismo	<b>15 mq/100 mc</b>
nel caso di insediamenti all'aperto	<b>100 mq/100 mq</b>
<b>Art. 32 comma 4 LR n.11/2004</b>	
PUA con destinazione direzionale > 3 ha oppure PUA con destinazione direzionale > 50.000 mc	<b>10 mq/abitante</b> di standard aggiuntivi fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR n.11/2004
<b>Art. 31 comma 10 LR n.11/2004</b>	
Per nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla LR n.33/2002 e sm	<b>almeno un posto auto per ogni camera</b>
Per ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto	

- 3) 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.
- 4) La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle presenti norme.
- 5) 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.

- 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) Dotazioni di aree per servizi nei PUA:
  - a) 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.
  - b) Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta Regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della LR n.11/2004.
  - c) 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.
  - d) 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.
  - e) 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 ai punti b, c).
  - f) 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.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) Il PI assume gli standard urbanistici, di cui al presente articolo, come valore minimo e non ne prevede alcuna ripartizione percentuale o numerica tra le diverse specificità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria alla luce della nuova filosofia della LR n.11/2004, che mira a superare la logica strettamente quantitativa delle aree da adibire a servizi, per puntare alla realizzazione di standard legati alle reali necessità territoriali, alle esigenze della collettività ed alla dimensione reale degli insediamenti urbani, che siano anche migliorativi della qualità degli spazi urbani, della loro fruibilità e della qualità di vita che ne consegue.

#### SPAZI DESTINATI A PARCHEGGIO PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Il presente articolo viene redatto ai sensi della L.R. n. 50/2012 e i parametri determinati

sono definiti in deroga alla L.R. n. 11/2004 (art. 5 L.R. n. 50/2012).

Le delimitazioni di Centro Storico sono quelle definite dagli elaborati di P.I., mentre le delimitazioni di Centro Urbano sono quelle determinate dagli elaborati di cui alla D.G.C. n. 42 del 14/03/2016.

#### **All'interno del Centro Storico**

Per gli esercizi di vicinato, in aggiunta agli spazi pertinenziali, deve essere individuata a parcheggio pubblico o privato ad uso pubblico almeno una quantità di 0,6 mq/mq di superficie lorda a destinazione commerciale.

Per le medie strutture di vendita, in aggiunta agli spazi pertinenziali, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, sono definite da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali, comunque in misura non inferiore a 0,8 mq/mq della superficie lorda di pavimento.

In caso di ampliamento di superfici commerciali le dotazioni di spazi a parcheggio sono rapportate alla sola superficie ampliata.

#### **All'interno del Centro Urbano**

Per gli esercizi di vicinato, in aggiunta agli spazi pertinenziali, deve essere individuata a parcheggio pubblico o privato ad uso pubblico almeno una quantità di 1 mq/mq di superficie lorda a destinazione commerciale.

Per le medie strutture di vendita, in aggiunta agli spazi pertinenziali, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, sono definite da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali, comunque in misura non inferiore a 1,0 mq/mq della superficie lorda di pavimento.

Per le grandi strutture di vendita, nelle zone di completamento deve essere reperita a parcheggio una quantità di 0,4 mq/mq della superficie lorda di pavimento e per le zone di espansione, compreso anche di ristrutturazione urbanistica una quantità di 0,5 mq/mq della superficie lorda di pavimento.

In caso di ampliamento di superfici commerciali le dotazioni di spazi a parcheggio sono rapportate alla sola superficie ampliata.

#### **Al di fuori del Centro Urbano**

Per le grandi strutture di vendita:

- a) per le grandi strutture di vendita del settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui l'area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenti per i clienti e per gli approvvigionamenti;
- b) per le grandi strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 della superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili e legnami.

Nel caso di ampliamento di grandi strutture di vendita il calcolo relativo alla dotazione di parcheggio è riferito alle superfici complessive di vendita e lorda di pavimento ai sensi dell'art. 5 comma 5 del Regolamento Regionale n. 1/2013.

Gli spazi a parcheggio di cui ai punti precedenti devono essere ricavati anche nel caso di cambi di destinazione d'uso, con o senza opere.

Per gli spazi a parcheggio deve essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree od il vincolo di destinazione ad uso pubblico con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del privato proprietario. La convenzione di cui al comma 2 dell'art. 5 del Reg. n. 1/2013 dovrà prevedere obblighi manutentivi ordinari a carico dei privati anche nel caso di cessione al Comune.

Per gli insediamenti commerciali al di fuori del Centro Urbano i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50 per cento, anche mediante il vincolo di destinazione d'uso a parcheggio delle aree private dei lotti commerciali o in zone con destinazione d'uso appropriata.

Le superfici destinate a parcheggio concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare.

Nel Centro Storico, l'Amministrazione Comunale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di cui sopra, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche architettoniche ed urbane o della conformazione e delle funzioni della stessa, può concedere la monetizzazione degli spazi destinati a parcheggio sulla base dei valori stabiliti da apposito provvedimento comunale o, in assenza di questo, facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su esse devono essere realizzate. Qualora le superfici a parcheggio di cui ai commi precedenti superino il limite di 500 mq non ne è ammessa la monetizzazione.

## **Art. 8 Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi**

- 1) Il PI attua gli obiettivi di governo del territorio con i quali si coordina il bilancio comunale.
- 2) Il Responsabile del Procedimento, appositamente incaricato dal Sindaco, cura il coordinamento interno al Comune e quello con Enti ed Aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio.
- 3) Annualmente o, comunque, quando richiesto dall'Amministrazione, il responsabile del procedimento incaricato produce un rapporto sullo stato della pianificazione, da allegare al bilancio di previsione, nel quale:
  - illustra l'attuazione del PATI, del PI e le sinergie con il bilancio comunale;
  - aggiorna il quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute e descrive lo stato dell'ambiente;
  - verifica l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture, contribuisce alla programmazione degli interventi in relazione al programma economico triennale comunale;
  - controlla lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici o privati, nelle aree urbane di nuovo impianto, residenziali o produttive, o comunque definite;
  - programma e seleziona gli interventi nel tempo e precisa le risorse economiche per la realizzazione delle opere; fornisce al Sindaco gli elementi per invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto a proporre progetti per evitare la decadenza delle previsioni;

- aggiorna il dimensionamento previsto nel PATI, in relazione alle previsioni del PI e alla loro realizzazione avvenuta;
- verifica l'integrazione con i piani ed i programmi di settore e con l'azione degli Enti ed Aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;
- aggiorna il *Registro dei Crediti Edilizi* (art.115 delle presenti norme);
- verifica l'utilizzo della SAU massima trasformabile prevista dal PATI, in conformità alle previsioni del PI.

## **Art. 9 Durata ed efficacia del Piano degli Interventi**

- 1) Il PI, congiuntamente al PATI, sostituisce ogni altro strumento urbanistico di carattere generale vigente.
- 2) Il PI ha efficacia per i cinque anni successivi alla pubblicazione sul BUR dell'avvenuta approvazione, da effettuarsi a cura del comune. Al momento dell'entrata in vigore del PI i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia, fino al momento della loro naturale decadenza.
- 3) 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.
- 4) Secondo quanto previsto all'art. 18 comma 7 LR n.11/2004, 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'art. 34 LR n.11/2004.
- 5) In caso di decadenza le previsioni possono essere confermate con un nuovo PI, oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal PATI. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza, che non siano state riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 LR n.11/2004.

### **TITOLO III - I VINCOLI, LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E LE FASCE DI RISPETTO**

#### **Art. 10 Vincoli - Generalità**

I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati prevalgono automaticamente sulla disciplina del PI e devono essere recepiti.

#### **Art. 11 Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art.136 - aree di notevole interesse pubblico**

- 1) Aree vincolate ai sensi del DLgs n.42/2004, art.136.
- 2) I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del DPCM del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica.
- 3) Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.

#### **Art. 12 Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art. 142 - corsi d'acqua**

- 1) Ai sensi del DLgs n.42/2004, art.142, sono individuati e tutelati fiumi, torrenti e corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di m 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale.
- 2) I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del DPCM del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

#### **Art. 13 Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art. 142 - territori coperti da foreste e boschi**

- 1) Ai sensi del DLgs n.42/2004, art.142, sono individuati e tutelati i territori coperti da foreste e boschi.
- 2) I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del DPCM del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica.
- 3) Si applicano inoltre le disposizioni specifiche di cui all'art.30.1.

#### **Art. 14 Vincolo monumentale DLgs n.42/2004, art. 10 - Beni Culturali**

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



**Art. 15 Vincolo archeologico DLgs n.42/2004, art. 142 - zone di interesse archeologico**

- 1) Aree delimitate e tutelate, ai sensi del DLgs n.42/2004, per la salvaguardia delle testimonianze archeologiche.
- 2) I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del DPCM del 12/12/2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

**Art. 16 Vincolo sismico "Zona 3" - OPCM 3519/2006 e successive modifiche**

- 1) L'intero territorio comunale è classificato come zona 3 ai sensi della OPCM 3519/2006 e successive modifiche.
- 2) Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla DCR 67/2003 e DGR 71/2008.

**Art. 17 Ambiti naturalistici di livello regionale - art. 19 PTRC**

Sono gli ambiti collinari che presentano un'altissima sensibilità ambientale e che il PTRC individua e assoggetta a "direttive per la tutela delle risorse naturalistico ambientali" (art.19 PTRC) per garantirne la tutela e la valorizzazione e, laddove necessario, il ripristino dello status naturale che li caratterizzano.

- 1) I progetti delle opere, di qualsiasi genere e tipologia, ricadenti in tali ambiti devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", per ottenere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del DPCM del 12 dicembre 2005, e di relazione tecnico-agronomica per garantire lo stato dei luoghi.
- 2) Gli interventi sui manufatti esistenti devono rispettare la tipologia edilizia locale e prevedere l'impiego di materiali tradizionali, anche se impiegati con tecnologie moderne, senza compromettere l'integrità dei luoghi, delle risorse e dell'ambiente.
- 3) La nuova edificazione è consentita per le fisiologiche necessità delle sole attività agricole e silvana; deve essere, comunque, di entità limitata e non deve compromettere l'integrità dei luoghi.
- 4) Gli interventi di natura ambientale e naturalistica devono essere rispettosi della vegetazione, dei gruppi arborei e dei boschi.
- 5) Le opere e/o i servizi necessari alla tutela e al ripristino ambientale, alla valorizzazione e fruizione degli ambiti naturalistici sono auspicabili e consentiti, sempre nel rispetto delle risorse ambientali e naturalistiche.
- 6) Sono vietati tutti i movimenti di terra, la realizzazione di nuove strade pavimentate e, in generale, tutte quelle opere che possano compromettere i delicati equilibri ecologici, naturali ed idrogeologici degli ambiti naturalistici.

**Art. 18 Vincolo di destinazione forestale LR n.52/1978 art.15**

L'estensione delle aree boschive esistenti può essere ulteriormente incrementata; la riduzione di superficie boscata è regolamentata dalla normativa statale e regionale, comprese le misure di compensazione, qualora dovute secondo quanto previsto LR n.52/1978 e successive modifiche. Nella superficie relativa ai boschi è compresa anche quella relativa alle neoformazioni. Queste

ultime, qualora rispondano ai parametri dimensionali previsti dalla LR n.52/1978, sono considerate bosco e come tali soggiacciono alla normativa in vigore (LR n.52/1978 e successive modifiche e integrazioni, Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale, Regio Decreto 3267/1926) per quanto attiene la loro gestione ed utilizzazione.

La Regione del Veneto aggiornerà periodicamente la Carta Forestale anche sulla base di segnalazioni da parte dei Comuni, includendo anche le aree ad evoluzione naturale classificabili come boschi.

Le aree boschive esistenti svolgono il ruolo di nodi della rete ecologica territoriale, mentre la tutela delle suddette aree è essenziale ai fini ecologici e ambientali; in esse sono ammesse opere destinate al governo del bosco, a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, di tutela idrogeologica, fatta eccezione di quelle aree ancora individuate nella Carta Forestale, ma allo stato di fatto già urbanizzate e/o prive di alcun riscontro della presenza di bosco o di sue tracce.

Eventuali operazioni di aumento della superficie boscata potranno essere realizzate anche come conseguenza di "aree di compensazione" da realizzarsi in seguito ad opere di nuova urbanizzazione, aumentando le masse boscate in funzione del potenziamento della rete ecologica; a tal fine saranno privilegiati gli Interventi relativi alle aree di compensazione e di riqualificazione ambientale anche con finalità di uso pubblico.

#### **Art. 19 Idrografia / Servitù idraulica - RD 368/1904 e RD 523/1904**

- 1) Si applicano le disposizioni specifiche di cui al RD 368/1904 e al RD 523/1904.
- 2) Eventuali interventi a titolo precario dovranno essere autorizzati dall'ente competente.
- 3) In fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere collocate essenze arbustive e/o arboree ad una distanza inferiore a m 6,00, salvo specifiche autorizzazioni, per poter garantire l'operatività degli enti preposti agli interventi di manutenzione con mezzi d'opera.

#### **Art. 20 Idrografia / Zone di tutela - art. 41 LR n. 11/2004**

- 1) Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al DLgs 42/2004, il PI identifica lungo i corsi d'acqua di pregio ambientale delle zone di tutela all'interno delle quali devono essere rispettate le seguenti disposizioni:
  - a) non sono consentite nuove edificazioni;
  - b) le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;
- 2) deve essere conservato il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi alle rive.
- 3) Si richiamano inoltre le disposizioni inerenti i corsi d'acqua principali contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica del PATI e quella specifica allegata al PI.
- 4) Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini edificatori qualora la relativa indicazione sia riportata negli elaborati del PI. La presente norma vale sempre nel caso in cui le aree ricadono nelle sottozone agricole E1, E2.

**Art. 21 Pozzi di prelievo per uso pubblico idropotabile / Fasce di rispetto – Dlgs n.152/2006**

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

**Art. 22 Viabilità principale / Fasce di rispetto - DLgs n.285/1992 e DPR 495/1992**

- 1) Ai sensi del DLgs n. 285/1992 “Nuovo Codice della Strada” e DPR n. 495/1992 “Regolamento d'esecuzione e di attuazione” sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione.
- 2) Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano alle opere e colture preesistenti.
- 3) La realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.
- 4) Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini edificatori qualora la relativa indicazione sia riportata negli elaborati del PI. La presente norma vale sempre nel caso in cui le aree ricadono nelle sottozone agricole E1, E2.

**Art. 23 Ferrovia / Fasce di rispetto - DPR 753/1980**

- 1) Nell'edificazione e nella realizzazione di manufatti lungo la sede ferroviaria dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al Titolo III del DPR 11/7/80 n. 753 con particolare riguardo agli art.40-47-49-54-58-59.
- 2) La distanza dal limite della zona di occupazione della rotaia ferroviaria deve essere non inferiore a m 30,00. Eventuali deroghe sono ammesse in presenza delle autorizzazioni di cui all'art. 60 del DPR n. 753/80.
- 3) Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini edificatori qualora la relativa indicazione sia riportata negli elaborati del PI. La presente norma vale sempre nel caso in cui le aree ricadono nelle sottozone agricole E1, E2.

**Art. 24 Elettrodotti / Fasce di rispetto - DM 29/05/2008**

- 1) Negli elaborati grafici sono state riportate come fasce di rispetto le “Distanze di prima approssimazione” degli Elettrodotti ai sensi del DM 29/05/2008 come comunicato dall'Ente gestore.
- 2) Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettera h) della L 36/2001 e relativo decreto attuativo, all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario e aree gioco per l'infanzia ovvero ad altri usi che comportino una permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere.

- 3) All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna nuova realizzazione di edifici.
- 4) Ai sensi del D.Lgs. n. 81 del 9/04/2008 art. 83 "LAVORI IN PROSSIMITA' DI PARTI ATTIVE": Non possono essere eseguiti lavori in prossimità di linee elettriche o di impianti elettrici con parti attive non protette, o che per circostanze particolari si debbano ritenere non sufficientemente protette, e comunque a distanze inferiori ai limiti di cui alla tabella 1 dell'allegato IX (5 metri per linee A.T. fino a 132 kV, 7 metri per 220 kV e 380 kV), salvo che vengano adottate disposizioni organizzative e procedurali idonee a proteggere i lavoratori dai conseguenti rischi.

#### **Art. 25 Gasdotti / Fasce di rispetto - DM 24/11/1984**

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

#### **Art. 26 Cimiteri / Fasce di rispetto - TU Leggi Sanitarie RD n.1265/1934**

- 1) Si applicano le disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - RD n. 1265/1934.
- 2) Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi. Fatte salve disposizioni più restrittive per particolari categorie di edifici, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10% e cambio di destinazione d'uso.
- 3) Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini edificatori qualora la relativa indicazione sia riportata negli elaborati del PI. La presente norma vale sempre nel caso in cui le aree ricadono nelle sottozone agricole E1, E2.

#### **Art. 27 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

- 1) Il Comune, in collaborazione con i gestori e l'ARPAV promuove dei "Piani di Localizzazione" al fine di programmare l'organizzazione delle stazioni e, in particolare, al fine di individuare gli impianti da delocalizzare, modificare o adeguare (in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, ecc).
- 2) L'installazione di antenne radio-base è regolata dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia e dal Regolamento comunale approvato con DCC n. 50 del 30/12/2002.

#### **Art. 28 Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto**

Per gli allevamenti zootecnici intensivi si applicano le specifiche disposizioni di cui alla LR n.11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

L'individuazione degli edifici (Tavola 1) e la loro fascia di rispetto (Tavola 7) possono essere modificate secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere ULSS, senza che ciò costituisca variante al PI.

Il PI individua tre tipi di fasce di rispetto:

- a) Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla

ZTO in cui ricade.

- b) **Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati):** Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada.
- c) **Distanze minime reciproche<sup>1</sup> degli allevamenti dai limiti della zona agricola:** è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla ZTO non agricola (ad esclusione degli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, Deliberazione della Giunta n. 3650 del 25 novembre 2008). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della LR 23 aprile 2004, n.11 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni.

Inoltre si precisa quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale n.3178 del 08 ottobre 2004 Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della LR 23 aprile 2004, n.11 "Norme per il governo del territorio". Approvazione. Punto 5, comma 9 *"In deroga a quanto previsto al precedente punto 8, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un centro storico o di un insediamento esistente, nonché quelli nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto un centro storico o un insediamento residenziale"*.

## **Art. 29 Attività a rischio di incidente rilevante**

Nella zona produttiva occidentale del territorio comunale è insediato un deposito di prodotti agrofarmaci e chimici in genere, che costituisce un'attività a rischio di incidente rilevante, soggetta alle disposizioni del DLgs n.334/1999 e del DM 9 Maggio 2001 e smi.

Il rischio rilevante è rappresentato dal *massimo incidente credibile* nella forma di incendio incontrollato dell'intero deposito con sviluppo di fumi di combustione dei prodotti fitofarmaci, composti da acido cloridrico e diossine.

Il Comitato Tecnico Regionale, di cui all'art. 19 DLgs n.334/1999, accoglie l'integrazione all'elaborato tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti RIR", presentato dalla Ditta ai sensi dell'art.14 DLgs n.334/1999 e dell'art.5 comma a) DM 9 Maggio 2001, e la recepisce con Verbale n.580 del 09 Luglio 2008.

L'integrazione all'elaborato tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti RIR" prospetta tre scenari:

- scenario A: rilascio di prodotti nelle aree di magazzino;
- scenario B: incendio incontrollato in un'area compartimentata del deposito;
- scenario C: rilascio di inquinanti all'esterno.

Gli scenari A e C non costituiscono un pericolo per la salute della popolazione in quanto il deposito è attrezzato con idonei ed adeguati dispositivi per contenere ed eliminare i fenomeni.

Lo scenario B può comportare una condizione di emergenza quando i fumi dell'incendio sono dispersi nell'atmosfera in condizioni meteorologiche di vento forte, causando l'inalazione di prodotti tossici di combustione da parte di soggetti presenti nei dintorni del deposito.

In questo caso l'**area di attenzione**, entro la quale è necessario informare la popolazione sull'evoluzione del fenomeno per prevenire l'esposizione dei soggetti più sensibili, può estendersi fino ad una distanza di circa 500 m dal deposito, interessando un tratto dell'autostrada e della SR11, assieme ad alcuni insediamenti industriali ed artigianali circostanti, ma nessun centro abitato.

**Pertanto entro l'area massima di 500 m di distanza dal deposito sono escluse le destinazioni d'uso corrispondenti alle sole categorie ambientali A e B, ai sensi della**

**Tabella 3b punto 6.3 dell'Allegato I del DM 9 Maggio 2001.**

(vedere prospetto seguente)

Destinazioni d'uso non compatibili per rilascio di nuove concessioni /autorizzazioni (ai sensi della Tabella 3b)	Categorie ambientali non compatibili (Tabella 1)	Distanza max di interesse
<p>Aree con destinazione prevalentemente residenziale, con indice fondiario di edificazione &gt; 4.5 mc/mq;</p> <p>luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità ad elevata densità, quali:</p> <p>ospedali, case di cura, ospizi con &gt; 25 posti letto;</p> <p>asili, scuole elementari e medie inferiori con &gt; 100 persone;</p> <p>luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto (es. mercati stabili o altre destinazioni commerciali, etc.) con &gt; 500 persone.</p>	A	500 m
<p>Aree con destinazione prevalentemente residenziale, con indice fondiario di edificazione 1.5 ÷ 4.5 mc/mq;</p> <p>luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità ad elevata densità, quali:</p> <p>ospedali, case di cura, ospizi con &lt; 25 posti letto;</p> <p>asili, scuole elementari e medie inferiori con &lt; 100 persone;</p> <p>luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto (es. mercati stabili o altre destinazioni commerciali, etc.) con &gt; 500 persone;</p> <p>luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso (es. centri commerciali, terziari e direzionali, servizi, scuole superiori, università, strutture ricettive, etc.) con &gt; 500 persone;</p> <p>luoghi soggetti ad affollamento rilevante, ma con limitati periodi di esposizione al rischio (es. locali pubblico spettacolo, attività ricettive, sportive, culturali, religiose, etc.)</p> <p>&gt; 100 persone se al chiuso;</p> <p>&gt; 1000 persone se all'aperto;</p>	B	500 m

**Prospetto allegato all'art.29**

## TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

### Art. 30 Rete ecologica

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici devono essere articolati sul territorio in modo da non pregiudicare la leggibilità del paesaggio collinare in particolare lungo i principali coni visuali fruibili dalle arterie principali e dalle strade panoramiche.

Tutti gli interventi e, in modo particolare quelli urbanistici, non devono interrompere la continuità dei corridoi ecologici rappresentati da alberature, corsi d'acqua, ecc, che connettono le diverse principali aree naturali e seminaturali del contesto; detti interventi non debbono compromettere la trama di fondo del contesto agricolo - naturale

Gli indirizzi sono orientati a sostenere il mantenimento delle forme colturali tradizionali, con particolare riferimento ai vigneti, agli oliveti, ai castagneti, alla regimazione del ceduo e alle altre piante da frutto, ad agevolare le pratiche agro-forestali più opportune ai fini di migliorare la qualità e la leggibilità del paesaggio agrario.

#### Art. 30.1 Nodi: aree ad elevato valore naturalistico e rete ecologica.

Nell'area nucleo o nodo (Tavola 10 Rete ecologica), ad elevato valore naturalistico:

- 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 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 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 e 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 interrata.

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.

Si veda anche quanto illustrato nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.

- c) sono ammesse le attività abitative e le attività ricettive, turistiche e del tempo libero. 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 n.11/2004.

### **Art. 30.2 Matrici naturali primarie e corridoi ecologici**

Nelle zone che rientrano nell'area di connessione naturalistica (matrici naturali primarie) e in quelle attraversate dai corridoi ecologici secondari (Tavola 10 Rete ecologica):

- a) si dovrà, ai fini di conseguire un corretto inserimento ambientale:
  - mantenere, quanto più possibile, le piante esistenti;
  - curare in modo particolare nella progettazione i lati del lotto oggetto d'intervento rivolti verso aree libere da edificazioni e realizzare le eventuali recinzioni di questi lati esclusivamente in rete metallica, di altezza non superiore a m 1,50, sostenuta da pali in legno e/o mascherata sui due lati con siepi di essenze arbustive scelte tra le specie autoctone;
  - nelle aree libere dall'edificazione è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato purché si preveda il rispetto dell'attuale piano campagna e la sistemazione a verde della copertura.
- 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 podereale ed interpodereale;
  - 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;
- d) è vietata la sostituzione dei muri a secco con muri in c.a.;
  - e) va posta grande attenzione alle modalità di impianto di alcune colture, in particolare la vite, ed al momento del reimpianto deve essere utilizzata la tecnica tradizionale locale;
  - f) le strade non devono costituire una barriera per il transito degli animali selvatici;
  - g) la manutenzione ed il recupero della rete viaria non deve alterare i caratteri e ne deve salvaguardare la valenza paesistica;
  - h) è vietata:
    - la costruzione di stazioni radio-base per telefonia cellulare;
    - le nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, nonché l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito a cielo aperto;
    - gli impianti tecnologici, salvo le reti tecnologiche per pubblica utilità di cui sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione fuori dell'area tutelata, e dimostrata l'impossibilità a riutilizzare quelli esistenti;
    - la modifica ai tracciati viari storici e delle alberature di arredo (filari, siepi, alberi di segnaletica, ecc.).

### **Art. 31 Aree di pregio paesaggistico**

Contraddistinguono in modo peculiare la parte nord-orientale del territorio per la ricchezza di caratteri e di elementi significativi che lo compongono.

La conformazione e la morfologia del suolo, le aree boscate, le sistemazioni del suolo legate alla tradizione agricola locale, le emergenze vegetazionali, assieme a quelle dei nuclei edilizi storici, degli edifici e manufatti di interesse storico-architettonico costituiscono, tutti assieme, il *pregio paesaggistico* ossia quella qualità intrinseca a questi luoghi e da essi inscindibile.

In queste aree sono ammessi gli interventi di nuova edificazione solo se connessi all'attività agricola, ai sensi degli artt. 43, 44, 45 della LR n.11/2004 e smi, da collocarsi preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti o, se non è possibile, in loro prossimità, nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e delle distanze dei nuovi edifici delle presenti norme, ai fini della salvaguardia dell'assetto agrario, dell'integrità fondiaria e di quella paesaggistico-ambientale, che costituiscono *pregio paesaggistico*.

Per gli edifici esistenti, ricadenti in tali aree, connessi o non connessi all'attività agricola, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento nel rispetto della presente normativa.

Tutti gli interventi di trasformazione all'interno di queste aree (interventi edilizi, miglioramenti fondiari, ampliamento della viabilità esistente o realizzazione di viabilità di previsione etc.) devono essere localizzati, dimensionati e progettati in modo da evitare la compromissione o il totale oscuramento della visuale di eventuali emergenze o punti di riferimento significativo, senza alterare, inoltre, la percezione ormai consolidata dei luoghi.

## **Art. 32 Tutela della biodiversità nel territorio aperto**

Nelle aree agricole, nelle zone a parco, nelle aree d'impianto storico e nelle aree a ville con parco, nelle aree a vincolo paesaggistico, in tutti i progetti edilizi, le alberature d'alto fusto esistenti sull'area di pertinenza della costruzione devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e, se pregiate, documentate fotograficamente. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.

Si dettano alcune indicazioni e prescrizioni di buona gestione ambientale per il territorio agricolo:

- 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 accostamento, semina con sistemi di imbrigliamento, idrosemina) e al contenimento dell'erosione superficiale;
- i tutori dovrebbero essere preferibilmente in legno o cemento colorato.
- può essere prescritta, in sede di permesso di costruire, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate; l'abbattimento di alberi con diametro maggiore di 25 cm, misurato all'altezza di 1,30 m da terra (cfr. maggiore di 75 cm), deve essere autorizzato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, su richiesta accompagnata da relazione tecnica giustificativa, ad esclusione degli interventi di legnatico ed alberi da frutto;
- le piante abbattute, qualora necessario, dovranno essere sostituite. La sostituzione dovrà avvenire entro 1 anno dalla data di autorizzazione in ragione di 1 espianto a 2 nuove piantumazioni;
- è vietata la rimozione delle essenze lungo la viabilità pubblica; le piante malate e rimosse vanno sostituite con eguale essenza in ragione di 1 espianto a 2 nuove piantumazioni sempre della medesima essenza e di dimensioni adeguate, sempre comunque sulla base di autorizzazione dell'Ispettorato alle Foreste della Regione Veneto;
- è vietata la posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica o di altre condotte tecnologiche che possano influire negativamente sulla loro conservazione di ambienti naturali non agricoli.

## **Art. 33 Cime collinari e creste di displuvio**

Le cime collinari e le creste di displuvio costituiscono un riferimento percettivo del paesaggio, di cui disegnano lo skyline.

A loro tutela nell'area di almeno 30 m di distanza dalle cime e dalle linee di crinale individuate è vietata:

- 1) la realizzazione di nuovi edifici e costruzioni non amovibili,
- 2) la realizzazione di discariche e depositi,
- 3) l'installazione di impianti elettrici e di comunicazione elettronica,
- 4) la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali.

Sono ammissibili interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno delle zone di tutela, purché non incidano negativamente sulle condizioni percettive.

Le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico esistenti all'interno delle zone di tutela sono salvaguardati.

È favorito il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone.

#### **Art. 34 Ville Venete**

Sono le Ville presenti sul territorio comunale, che sono state individuate e catalogate dall'Istituto Regionale Ville Venete, quale peculiare testimonianza della storia e cultura della civiltà veneta.

Le Ville Venete vincolate ai sensi del DLgs n.42/2004 sono oggetto di trattazione di cui all'art.14 delle presenti norme.

Le Ville Venete non vincolate ai sensi del DLgs n.42/2004 si trovano all'interno del Centro Storico e devono, pertanto, attenersi alla trattazione specifica delle presenti norme e agli interventi previsti dal grado di protezione a loro assegnato.

#### **Art. 35 Contesti figurativi e pertinenze scoperte dei principali complessi storico monumentali**

Le Ville Venete ed i complessi a valenza storico-monumentale, presenti nel territorio comunale, sono intimamente legati agli spazi scoperti circostanti, costituiti anche da giardini e parchi, e sono da essi inscindibili poiché, oltre ad avere un valore storico-monumentale proprio, concorrono a determinare l'immagine storica e quella dell'immaginario collettivo dei manufatti di cui sono pertinenza.

Le **pertinenze scoperte** sono da tutelare e conservare nei loro elementi di valore storico-architettonico ed ambientali, nei beni e nelle risorse presenti.

A tale scopo nelle pertinenze scoperte:

- sono vietati gli smembramenti, le separazioni tra le aree verdi, gli edifici ed il contesto paesaggistico con elementi che possono compromettere l'integrità delle relazioni tra i complessi storico-monumentali e il loro intorno con la conseguente perdita dell'unità e dell'identità d'insieme;
- non possono essere abbattute alberature, né tolti o soppressi elementi della vegetazione di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; nel qual caso gli elementi abbattuti o soppressi dovranno essere sostituiti con altri della stessa specie;
- è vietata l'integrazione di vegetazione esistente con specie non autoctone;
- sono vietati tutti i movimenti di terra che possano alterare la giacitura, l'estensione e la conformazione degli spazi scoperti, la realizzazione di pavimentazioni di alcun tipo, se non il recupero, il ripristino e la manutenzione di quelle esistenti, e, comunque in generale, tutte quelle opere che possano compromettere l'integrità dei complessi storico-monumentali con la conseguente perdita dell'unità e dell'identità d'insieme;
- è vietato collocare cartelli o altri sistemi per la pubblicità, ad eccezione della sola segnaletica relativa al complesso storico-monumentale stesso;
- qualora la presenza di edifici e/o superfetazioni, in condizioni degradate e/o in contrasto con il complesso storico-monumentale, sminuiscano o compromettano la qualità paesaggistica dello stesso, è possibile la loro demolizione previo parere dell'organo competente ed in conformità al medesimo, disciplinando il procedimento, le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto stabilito all'art.115 delle presenti norme;

- sono possibili ampliamenti, ricomposizioni ed accorpamenti di edifici esistenti e non vincolati al fine di tutelare e rafforzare il vincolo, previo parere dell'organo competente ed in conformità allo stesso;
- sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) comma 1 art. 3 DPR n.380/2001.

### **Art. 36 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle): norme generali**

Riguarda le parti di territorio interessate da corti, colmelle e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine che conservano, nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, nelle strutture edilizie e nella relativa forma, i segni di una formazione remota o con proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.

Fanno parte integrante le aree pertinenziali all'interno del Limite dei vari Isolati funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

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

Gli eventuali dati quantitativi che accompagnano le schede di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.

I Beni Culturali sono individuati nella Tavola 1 Intero Territorio Comunale, in scala 1:5000, e nella serie di Tavole 3 Zone significative, in scala 1:2000, e sono oggetto di specifica trattazione nella Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle), dove, per ogni Bene Culturale, sono riportati gli elementi identificativi, la descrizione, l'estratto documentazione e la schedatura di analisi, la documentazione fotografica, l'individuazione delle destinazioni d'uso dello stato di fatto, i gradi di protezione e l'operatività d'intervento.

La delimitazione dell'ambito degli isolati dei Beni Culturali, corrispondente nello specifico cartiglio al Limite dell'Isolato, è stata definita alla grande scala urbanistica e pertanto sono ammesse modeste modifiche in fase operativa alla scala edilizia.

### **Art. 37 Gradi di protezione**

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

- grado 1 - Restauro conservativo;
- grado 2 - Restauro propositivo;
- grado 3 - Ristrutturazione parziale;
- grado 4 - Ristrutturazione globale;
- grado 5 - Demolizione e ricostruzione;
- grado 6 - Demolizione senza ricostruzione;
- grado 7 - Ristrutturazione urbanistica;
- grado 8 - Adeguamento ambientale.

- **grado di protezione 1:**  
Edifici di valore storico ed artistico, di cui interessa la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico senza investire la totalità dei fabbricati stessi;
- **grado di protezione 2:**  
Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione dei valori morfologici;
- **grado di protezione 3:**  
Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione degli elementi esterni e strutturali interni, caratterizzanti il tipo edilizio;
- **grado di protezione 4:**  
Edifici privi di particolare valore storico ed ambientale e/o che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento di cui interessa la conservazione di parte degli elementi esterni;
- **grado di protezione 5:**  
Edifici privi di originario carattere storico, architettonico o ambientale, oppure materialmente irrecuperabili al contesto edificato ma il cui assetto risulta in se compatibile col tessuto circostante;
- **grado di protezione 6:**  
Edifici dall'evidente carattere superfetativo per i quali si prescrive la demolizione in quanto elementi di degrado urbanistico.
- **grado di protezione 7:**  
Edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale, il cui assetto risulta incompatibile con il tessuto circostante, per i quali viene comunque concesso, in parte o totalmente, il recupero dei volumi, alla ricerca di una migliore configurazione urbanistica;
- **grado di protezione 8:**  
Edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale, non contrastanti le caratteristiche insediative, per i quali si propone il mantenimento.

## **01) RESTAURO CONSERVATIVO**

### **(per gli edifici con grado di protezione 1)**

- Riguarda edifici e strutture murarie di elevato valore monumentale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno e gli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale.
- L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marca-piani, lesene, ecc.);
  - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino dei collegamenti originali verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella

dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
- n) 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 derivanti di nuova tecnologia;
- o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.
- p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40, esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del DM 05/07/1975 o successivamente a tale data, se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.
- q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio .

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

Nel caso in cui gli edifici siano vincolati ai sensi del DLgs n.42/2004, Parte Seconda Titolo I art. 10, i progetti dovranno essere assoggettati all'approvazione della Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali ed Architettonici

## **02) RESTAURO PROPOSITIVO**

### **(per gli edifici con grado di protezione 2)**

- Riguarda edifici di notevole pregio architettonico di cui interessa conservare i valori morfologici, per i quali è ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria; che consente di mantenere la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura

interna.

- E' un intervento che consente la conservazione unitaria degli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale.  
L'intervento dovrà tendere alla conservazione e 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.
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
  - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
  - c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro) possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) 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;
  - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
  - i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
  - m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
  - n) 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 derivanti di nuova tecnologia;
  - o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.

- p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del DM 05/07/1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.
- q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio .
- r) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto, in pietra o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.

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

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

### **03) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE**

#### **(per gli edifici con grado di protezione 3)**

- Riguarda edifici e strutture murarie di valore ambientale che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.
- L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, qualora tale ripristino sia possibile o documentabile;

In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota di imposta originaria di 50 cm. se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- a) 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;
- b) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o



- sistemati ad orto o giardino;
- f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti;  
Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;
  - h) possibilità di inserire scale secondarie, 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;
  - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente con ventilazione forzata.
  - l) 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 derivanti di nuova tecnologia;
  - m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.
  - n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del DM 05/07/1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.
  - o) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.  
E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze.

#### **04) RISTRUTTURAZIONE GLOBALE**

##### **(edifici con grado di protezione 4)**

- Riguarda edifici senza particolare interesse storico-artistico di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto rurale esistente; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
- L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative ed alla conservazione dell'immagine storica d'insieme, nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari quali l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti (archi, lesene, ecc.).

L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.

Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, ampliamenti di aperture, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.

E' inoltre obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

- a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestata dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi ; dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ecc.
- c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado di protezione superiore;
- d) serramenti ed infissi esterni: dovranno essere di norma di 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 utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine, per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze.

E' fatto assoluto divieto di adoperare avvolgibili;

- e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere evitate.

Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di oggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplice e trattati con vernice trasparente;

- f) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere di norma in pietra dei tipi e posti in opera secondo la tradizione;

E' fatto assoluto divieto di utilizzare graniti, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.

- g) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale o in tufo.

Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

- h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno al muro con un massimo di 5 cm)

E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

- i) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit, 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 della tradizione locale.

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

## **05) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

### **(edifici con grado di protezione 5)**

- Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali, inseriti nella trama dell'edificato storico in modo tale che una eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa.
- La ricostruzione avverrà sulla base di una specifica analisi storica testimoniante un assetto del complesso edilizio originario diverso dall'attuale, che conduca ad una configurazione del volume compatibile con il tessuto circostante. Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti dell'area di sedime dell'edificio demolito, oltre alle prescrizioni del grado di protezione 4.
- 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 di protezione superiore.
- Non sono ammessi aumenti di volume e superficie se non espressamente indicati nelle Schede operative della Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle) del PI.
- Gli interventi edilizi ammessi, per gli edifici individuati con tale grado di protezione, non sono consentiti se le unità edilizie alle quali si riferiscono sono sprovviste di regolare concessione o condono. In tal caso agli stessi va assegnato il Grado di protezione 6 – Demolizione senza ricostruzione.

## **06) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

### **(edifici con grado di protezione 6)**

- Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.
- La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture indicate nelle Schede operative della Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle) del PI è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle Unità Minime d'Intervento che le includono.

## **07) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

### **(edifici con grado di protezione 7)**

- Riguarda edifici, parti di edifici o manufatti in genere, privi di caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali, per i quali è prescritta la demolizione con possibile traslazione del volume;
- L'intervento è finalizzato al recupero di una configurazione omogenea del complesso insediativo da attuarsi con la rilocalizzazione dei volumi interessati, sulla base di documentate indagini critiche dello stato di fatto e del contesto;
- Tutti gli edifici con grado di protezione 7 dovranno essere riproposti a mezzo di specifico strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero);

- Se non diversamente previsto nelle rispettive schede gli edifici con grado di protezione 7 dovranno essere riproposti con la stessa volumetria e con la stessa superficie coperta esistenti;
- In sede di strumento attuativo, i volumi soggetti a grado di protezione 7, non possono essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1) e 2), per motivi di salvaguardia e tutela, mentre possono essere posizionati in aderenza o in ampliamento di edifici soggetti a grado di protezione 3), 4) e 5) che insistono nel medesimo perimetro di Unità Minima di Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero).
- Gli interventi edilizi ammessi, per gli edifici individuati con tale grado di protezione, non sono consentiti se le unità edilizie alle quali si riferiscono sono sprovviste di regolare concessione o condono. In tal caso agli stessi va assegnato il Grado di protezione 6 – Demolizione senza ricostruzione.

#### **08) ADEGUAMENTO AMBIENTALE**

##### **(edifici con grado di protezione 8)**

- Riguarda l'intervento su edifici che pur ricadendo all'interno del limite dell'isolato del Bene Culturale, non presentano alcuna caratteristica di bene storico, ambientale o architettonico, di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e per i quali si propone il mantenimento ammettendovi i tipi di intervento edilizio di cui alle lettere a, b, c, d comma 1, art.3 DPR 380/2001;
- Con tali interventi gli edifici siti all'interno del perimetro del Bene Culturale dovranno rispettare le prescrizioni di cui al grado di protezione 4);
- E' ammesso inoltre l'ampliamento planimetrico e/o in sopraelevazione, in attuazione diretta se già previsto sulle tavole di Piano o previa adozione di uno strumento attuativo, recuperando i volumi di fabbricati con grado di protezione 7), ricadenti nell'ambito della Unità Minima di strumento attuativo. Tali ampliamenti si devono attuare nel rispetto delle tipologie costruttive, dei materiali, dei colori e delle finiture del fabbricato esistente da ampliare;
- Sempre previa adozione di uno strumento urbanistico attuativo, è ammessa la demolizione totale, con traslazione del volume, nella localizzazione ritenuta più idonea. I volumi traslati non possono però essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1) o 2), per motivi di salvaguardia e tutela, fatta eccezione per i lati dove erano già in adiacenza; possono invece essere posizionati in aderenza o in ampliamento di edifici soggetti a grado di protezione 3), 4) o 5) che insistono nel medesimo perimetro di Unità Minima di Piano Attuativo;
- L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti, con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 4).
- Gli interventi edilizi ammessi, per gli edifici individuati con tale grado di protezione, non sono consentiti se le unità edilizie alle quali si riferiscono sono sprovviste di regolare concessione o condono. In tal caso agli stessi va assegnato il Grado di protezione 6 – Demolizione senza ricostruzione.

## Art. 38 Modi di attuazione

Ciascuna unità edilizia con specifico grado di protezione, costituisce Unità Minima d'Intervento: il rilascio delle autorizzazioni o concessioni edilizie può dunque essere consentito solo quando la investono nella sua totalità.

Nel caso di strumenti urbanistici attuativi (Piano di Recupero), l'unità minima d'intervento corrisponde all'isolato costituente il Bene Culturale.

Ad integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicitazioni di:

- a) Manutenzione ordinaria: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- b) Manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) Restauro e risanamento conservativo: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed a assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili.  
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo stesso.
- d) Rinnovo: si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso).
- e) Ripristino: si intende ogni opera che sostituisce integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elementi collassati irreperibili, ma riproducibili tecnologicamente.
- f) Sostituzione: si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.
- g) Cambio di destinazione d'uso: si definisce sostanziale quando riguarda almeno il 50% della superficie utile di calpestio dell'edificio costituente Unità Minima d'Intervento.

### DESTINAZIONI D'USO

Per le corti rurali con valore di Beni Culturali (BC), individuati nelle schede e nelle tavole di Piano, è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, le destinazioni previste dalla L.R. 11/2004 per il territorio agricolo, con l'esclusione degli allevamenti zootecnici, destinazione per attività direzionali nonché economiche connesse e attività di agriturismo nel caso in cui la nuova destinazione non sia radicalmente incompatibile con le caratteristiche degli edifici.

Si precisano di seguito le funzioni ammesse negli edifici facenti parte dei BC in relazione al rispettivo grado di protezione:

#### **1) edifici con grado di protezione 1 sono ammesse:**

- funzioni pubbliche (banche, alberghi, ristoranti, ecc.) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico degli edifici;

- residenza, ed attività direzionali (uffici ecc.) qualora compatibili con le tipologie ed il valore degli edifici;
- attività per agriturismo;
- destinazione d'uso agricola.

**2) edifici con grado di protezione da 2 a 4:**

- è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, le attività direzionali (uffici ecc.), funzioni pubbliche (banche, alberghi, ristoranti, ecc.);
- è ammesso compatibilmente con i vincoli edilizi l'uso dei piani terreno ad attività commerciali ed artigianato di servizio;
- attività per agriturismo;
- destinazione d'uso agricola.

**3) edifici con grado di protezione 5, 7 e 8:**

- sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con maggiore grado di protezione (1, 2, 3, 4) purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla Permesso di Costruire;
- destinazione d'uso agricola.

**CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:**

Qualora l'intervento di cambio di destinazione d'uso riguardi più del 50 % della superficie utile complessiva di tutti i fabbricati presenti all'interno del Bene Culturale, la concessione è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), esteso a tutto il Bene Culturale, che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria .

**UTILIZZO DEI SOTTOTETTI**

E' sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti ai fini accessori e/o residenziali; in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici e l'altezza minima interna dovrà essere non inferiore a ml. 2,30, altezza questa che definirà l'involuppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili.

Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per realizzare terrazze.

Sono consentiti invece lucernari con dimensioni massime 1,00x1,00 per edifici con grado di protezione 4, 5, 7 e 8 tali aperture di areazione devono avere nel loro complesso superficie pari ad 1/8 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.

Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

### MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE

Riguarda strutture murarie quali muri di suddivisione delle proprietà, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o ripristino secondo la tradizione e con la tessitura muraria a vista in laterizio, pietra locale o ciottoli di fiume.

Strutture o superfici parietali di edifici esistenti che hanno, o rivelassero in seguito a disintonatura, una tessitura muraria caratteristica vanno conservate e/o ripristinate a vista e risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

Si precisa inoltre che gli esistenti muri di recinzione sia verso spazi pubblici che privati vanno comunque mantenuti o ripristinati anche in presenza di superfetazioni ad essi addossate.

### AREE INEDIFICABILI

Riguarda gli spazi già oggi ineditati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.

La previsione per la sistemazione di tali aree è:

- a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
- b) pavimentate in acciottolato, lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali, mattoni in laterizio, ghiaio.

In tali aree potranno essere realizzati garage, cantine e magazzini interrati a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm. in modo da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime dei fabbricati con grado di protezione 6.

Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario se non puntualmente consentito sui relativi elaborati.

Non rientrano tra le aree ineditabili di cui al presente comma le aree che saranno utilizzate nell'ambito di un Piano di Recupero per la rilocalizzazione dei volumi degli edifici con grado di protezione n. 7, Ristrutturazione Urbanistica, e n. 8, Adeguamento Ambientale.

## **Art. 39 Interventi diretti**

L'intervento diretto all'interno dell'ambito del Bene Culturale, corrispondente nello specifico cartiglio al Limite dell'Isolato, è previsto per le Unità Minime d'Intervento soggette a grado di protezione 1), 2), 3), 4), 5), 6), 8) secondo le modalità indicate nella specifica normativa.

L'intervento diretto è altresì previsto per le sopraelevazioni puntualmente indicate nelle Schede operative del PI.

Quanto sopra a meno che non sia puntualmente indicato negli elaborati della Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle) l'obbligatorietà di prevedere uno strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero).

## **Art. 40 Interventi soggetti a Piano Attuativo**

Gli interventi soggetti alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, vengono a realizzarsi entro le "Unità Minime di Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio" puntualmente individuate nelle Schede operative della Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle) del PI.

Per tali ambiti dovrà essere costituito un Consorzio.

Gli interventi alla scala edilizia successivi al PdR potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali ma sempre in aderenza con il Piano Urbanistico Attuativo.

Per quanto riguarda gli edifici soggetti a grado di protezione 7, Ristrutturazione urbanistica, non è ammesso un aumento di volume né di superficie coperta, a meno che questo non sia diversamente precisato dalla specifica normativa indicata nella Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle) del PI.

L'intervento con strumento urbanistico attuativo (PdR) è previsto altresì nei seguenti casi:

- per edifici soggetti a grado di protezione 8), con la traslazione e la ricomposizione dei volumi;
- per gli edifici soggetti a grado di protezione dal 3 all' 8, qualora venga dimostrata la necessità oggettiva di applicare la variazione di un grado di protezione, rispetto a quella prevista dal cartiglio del PI, supportata da adeguata specifica documentazione di analisi, comprendente il rilievo critico dell'immobile, considerato come fattore determinante per le scelte relative alle tipologie di intervento. L'approfondimento dell'indagine di analisi, si dovrà necessariamente ricomprendere, nello strumento attuativo, le aree e gli edifici contigui a quello oggetto di proposta di cambiamento di operatività, affinché la variazione stessa risulti compatibile al contesto architettonico-formale e ambientale circostante. La nuova classificazione, risultante dalla documentazione di analisi, facente parte del Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), dovrà ottenere l'approvazione della Commissione Edilizia Comunale e del Consiglio Comunale.
- nel caso in cui venga cambiata la destinazione d'uso per più del 50% della superficie utile complessiva di tutti i fabbricati presenti all'interno del Bene Culturale, onde adeguare tutto il contesto del Bene Culturale, come delimitato nel cartiglio di riferimento, alla nuova destinazione (standard e realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria).

#### **Art. 41 Norme per l'edificazione**

Tutti gli interventi di nuova costruzione devono attenersi alla normativa di seguito riportata:

##### **A) COPERTURE :**

la copertura deve essere a falde, secondo l'inclinazione tradizionale, deve correttamente uniformarsi al sistema di coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.

Il manto di copertura deve essere realizzato con l'uso di tegole di laterizio a canale, con esclusione di ogni altro materiale (tegole in cemento, lastre di cemento-amianto, lamiera, ecc.) eccettuato l'uso di minime superfici di materiali diversi quali rame, vetro o altro nell'ambito dei criteri del restauro architettonico.

Per strutture di servizio quali magazzini e ricoveri animali è ammesso l'utilizzo di altro materiale per il manto di copertura che risulti comunque adeguato al contesto dell'ambiente agricolo.

Coperture piane, eccetto i terrazzi, devono essere ricondotte al tipo a falde.

Sulla copertura possono realizzarsi abbaini escludendo in ogni caso l'interruzione dei cornicioni o il profilo dei fronti.

E' vietato ogni tipo di pensilina o copertura sopra gli ingressi ed in generale sopra tutte le aperture degli edifici.



**B) CORNICIONI E PLUVIALI:**

negli interventi di nuova costruzione i cornicioni possono essere eseguiti con materiali attuali rispettando le sporgenze tradizionali.

I cornicioni sui fronti che in pianta risultino spezzati devono seguirne l'andamento.

**C) COMIGNOLI E CAMINETTI:**

i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo le tecniche tradizionali.

Non è ammessa la costruzione di caminetti nelle logge di cui al successivo punto D).

**D) LOGGE:**

negli interventi di nuova costruzione possono realizzarsi esclusivamente logge in arretramento rispetto al filo di facciata, escludendo tassativamente i poggiosi sporgenti a sbalzo.

Le logge possono realizzarsi solamente sui fronti principali dell'edificio (fronte dell'ingresso e fronte opposto), nei fronti secondari sono consentite solo delle porte-finestre.

Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la loro caratteristica di spazio aperto.

**E) PARAPETTI E RECINZIONI:**

sono tassativamente vietati:

- parapetti pieni;
- le ringhiere in ferro che non siano a disegno semplice;
- i parapetti e recinzioni con lastre di vetro retinato, ondulato o vetrocemento;
- parapetti e recinzioni in grigliato di cotto o cemento.

**F) FINESTRE:**

negli interventi di nuova costruzione i fori di facciata devono essere considerati come semplici bucaure nel parametro murario, senza l'impiego di cornici.

Possono essere usati stipiti in pietra o tufo.

I fori devono essere improntati a semplicità di forma, con esclusione di oblò, finestre ad arco e simili.

Possono essere consentite, su parere della CEC aperture di concezione contemporanea, che risultino dall'interruzione di setti murari o dal distacco di diversi elementi costruttivi o architettonici.

Le finestre, di forma rettangolare, devono essere impostate con l'asse maggiore verticale.

Il sistema di oscuramento deve essere costituito da balconi in legno alla vicentina o a due ante, con esclusione delle tapparelle e delle gelosie.

I serramenti devono essere in legno con esclusione di materiale plastico o metallico.

**G) INTONACI, PITTURE, COLORI:**

non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.

Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo tirati a grezzo o a fino. In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure di segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature.

Si prescrivono le seguenti finiture dei parametri murari:

- finitura a malta fine colorata;
- finitura a marmorino;
- finitura a pittura a base di calce, terre colorate, anche tamponata con spugna a secco.

Le tinte devono essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra e delle terre rosse, escludendo i bianchi, i grigi, i verdi e gli azzurri, possono essere comprese le varie tonalità dell'avorio.

La pittura deve essere estesa con un unico colore dell'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa) escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle relative unità immobiliari.

Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni e vuoti e fascia interpiano); possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo e no.

Gli elementi di pietra non devono essere dipinti.

#### **Art. 42 Beni Culturali. Ulteriori prescrizioni**

Negli interventi di restauro e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc. sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

Per tutti i progetti di restauro conservativo, ristrutturazione parziale e globale si richiede una dettagliata documentazione dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico-ambientale, sia l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto in scala 1:50 delle piante, di tutti i prospetti, nonché un adeguato numero di sezioni.

Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate vicinanze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.

Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1:50 per le piante, i prospetti e le sezioni nel numero necessario per la perfetta comprensione dell'intervento proposto, con eventuali particolari architettonici in scala 1:5, 1:10 o 1:20, se richiesti.

Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire.

#### **Art. 43 Area di riqualificazione e ricomposizione ambientale denominata "Monte Casteggioni" soggetta a piano attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato)**

Il PI individua un'area rurale di particolare pregio paesaggistico, denominata Monte Casteggioni, avente pure connotazioni storiche di estremo interesse per la presenza di un "borgo rurale", comprendente il nucleo di più antica origine, e di due siti archeologici.

Al suo interno sulla sommità del monte si trova anche un insediamento residenziale di recente formazione, avente i connotati di un'area periurbana.

##### **Riqualificazione e ricomposizione ambientale**

- Tale area è soggetta a piano attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) di riqualificazione e ricomposizione ambientale che deve prevedere:
  - Rilievo dell'intera area e di un congruo intorno dal punto di vista morfologico, idrologico,

- vegetazionale e della viabilità soprattutto minore;
- Valutazione delle potenzialità ecosistemiche della area;
  - Progetto di riqualificazione ambientale dell'intero borgo, con particolare riferimento a:
    - indicazione degli interventi sulla vegetazione distinti in: eliminazioni, conservazioni, riqualificazioni, sostituzioni, nuova messa a dimora (specie, dimensioni, densità di impianto); non è ammessa la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti;
    - indicazioni dei materiali utilizzati per recinzioni, muri, pavimentazioni esterne, parcheggi, accessi, con indicazione dei deflussi idrici. In sede di progettazione attuativa tutte le superfici scoperte, percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili etc., dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, autobloccanti in calcestruzzo, etc.), nel rispetto di quanto previsto dalla DGR n.2948/2009;
    - specificazione (disegni e note) delle misure di inserimento e/o mitigazione ambientale degli interventi edilizi nel loro complesso, con adeguata sistemazione delle aree di pertinenza al fine di valorizzare i caratteri dell'edificato nel contesto territoriale di appartenenza;
  - Indicazioni per le connessioni ecosistemiche della area oggetto di intervento con il sistema ambientale circostante: aree boscate, formazioni arboree lineari, collina coltivata, vari elementi di continuità biologica;
  - Schedatura di analisi degli edifici esistenti;
  - Valutazione critica degli edifici e assegnazione puntuale agli stessi degli interventi ammissibili con individuazione dei gradi di protezione; nell'ambito di tali modalità operative, il Piano Particolareggiato deve altresì individuare puntualmente interventi di ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni con accorpamenti, allineamenti di gronda, che siano finalizzati a migliorare l'inserimento dei manufatti nell'ambito del contesto insediativo.
  - Per tale ambito sono vietati smembramenti e comunque separazioni tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni e le relazioni tra gli stessi ed il relativo contesto.
  - Nelle aree scoperte sono ammessi gli interventi volti a riqualificare l'insediamento mediante il riconoscimento dell'organizzazione originaria che consenta coerentemente:
    - ricostruzione di elementi demoliti o crollati (muri di cinta, edicole, forni, ecc.)
    - lastricature delle superfici di calpestio;
    - eliminazione o riqualificazione degli elementi dissonanti.
  - Gli interventi edilizi nell'ambito dell'area rurale di Monte Casteggioni sono consentiti e disciplinati ai sensi degli artt. 43, 44, 45 della LR n.11/2004 e smi e dalle presenti norme per la tipologia, le caratteristiche architettoniche e le distanze dei nuovi edifici, ai fini della salvaguardia dell'assetto agrario e dell'integrità fondiaria e paesaggistico-ambientale presenti, sempre in osservanza e secondo quanto previsto dal Piano Particolareggiato di cui al presente articolo.
- In particolare la nuova edificabilità è consentita, nel rispetto delle norme suddette, esclusivamente se collocata in prossimità o in adiacenza ai fabbricati esistenti a salvaguardia del territorio agricolo aperto.
- Il PI individua un'area a verde privato vincolato, all'interno del Piano Particolareggiato di Monte Casteggioni ed attigua ai siti archeologici di cui all'art.44 delle presenti norme, da utilizzare anche a supporto del turismo culturale e didattico, al fine di una maggiore tutela e

valorizzazione dei siti medesimi.

- È fatto obbligo per tutti gli interventi che comportino dei movimenti di terra di acquisire nelle forme di legge l'autorizzazione della Soprintendenza Archeologica competente.
- In sede di progettazione attuativa tutte le superfici scoperte, percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili etc., devono essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, autobloccanti in calcestruzzo, etc.), nel rispetto di quanto previsto dalla DGR n.2948/2009.
- Il Piano Particolareggiato dovrà essere sottoposto al parere della Soprintendenza Archeologica competente per quanto riguarda la porzione del territorio soggetta a vincolo archeologico. Si richiama espressamente il vincolo archeologico in data 11.10.1980 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089.
- All'interno dell'insediamento residenziale di recente formazione si trova un'area soggetta a scheda puntuale di riferimento con specifica normativa, contenuta nella Tavola 3.5 Zone Significative: Monte Casteggioni.

#### **Art. 44 Aree di tutela e valorizzazione del sito archeologico ed aree a rischio di ritrovamento archeologico**

Il PI individua due siti su Monte Casteggioni, all'interno dell'area soggetta a vincolo archeologico, per valorizzarne la natura e l'aspetto turistico e didattico, ai fini di una maggiore tutela degli stessi.

- Nelle aree dei siti archeologici è espressamente vietato qualsiasi intervento che possa compromettere lo stato dei luoghi; fanno eccezione i soli interventi necessari alla manutenzione, al consolidamento e restauro dei siti medesimi, previo parere della Soprintendenza Archeologica ed in conformità allo stesso.
- Il progetto dell'organizzazione e delle modalità di fruizione dei siti archeologici deve essere sottoposto al parere della Soprintendenza Archeologica, per non compromettere l'integrità e la tutela dei luoghi.
- È ammessa la gestione dei siti archeologici da parte di Privati, purché regolarmente convenzionata con l'Amministrazione Comunale.

Gli interventi previsti nei siti archeologici sono strettamente subordinati all'approvazione del Piano Particolareggiato dell'area di Monte Casteggioni di cui all'art.43 delle presenti norme.

Le aree a rischio di ritrovamento archeologico sono individuate nell'*Allegato A Individuazione delle aree a rischio archeologico*, costituito dagli estratti cartografici redatti e forniti dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto, accompagnati dalla bibliografia estratta dalla pubblicazione *Carta Archeologica del Veneto vol. II, Modena 1999*.

Tutti gli interventi previsti all'interno di queste aree a rischio di ritrovamento archeologico, qualora dovessero prevedere scavi che superino i 50 cm di profondità, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio presso la Soprintendenza Archeologica, prima della loro presentazione in Comune, e a notifica successiva della denuncia di inizio lavori presso la stessa.

Alla DIA ed al Permesso di Costruire da presentarsi in Comune deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della DIA presso la Soprintendenza Archeologica.

## Art. 45 Edificazione diffusa

Sono ambiti, individuati nel PATI di cui all'art. 14.8 delle Norme Tecniche e riconosciuti nel PI, che comprendono insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati.

Il PI individua, quali speciali zone insediative e ne detta le norme di dettaglio, i seguenti ambiti di edificazione diffusa:

- porzione in località Orgnano;
- porzione in località Cubetta.

### Edificazione diffusa in località Orgnano:

- 1) Il PI individua puntualmente una porzione in località Orgnano, quale speciale zona insediativa, e la rende operativa ammettendo la realizzazione di un edificio residenziale per esigenze di ordine abitativo familiare e non speculativo, per una consistenza volumetrica massima pari a 600 mc e con gli altri parametri riportati nel Repertorio Normativo.
- 2) Dovrà essere presentato da parte del soggetto richiedente atto unilaterale d'obbligo in cui lo stesso si impegna ad utilizzare l'edificio per uso residenziale di ordine abitativo familiare e non speculativo.
- 3) L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto.
- 4) 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.
- 5) Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.

### Edificazione diffusa in località Cubetta:

- 1) Il PI individua puntualmente una porzione in località Cubetta, quale speciale zona insediativa, e la rende operativa ammettendo la realizzazione di un edificio residenziale per esigenze di ordine abitativo familiare e non speculativo, per una consistenza volumetrica massima pari a 800 mc, comprensivo del recupero volumetrico pari a mc 190 ottenuto a seguito della demolizione del fabbricato di proprietà all'interno dell'ambito BC/15 edificio n. 29, e con gli altri parametri riportati nel Repertorio Normativo.
- 2) La realizzazione del nuovo fabbricato dovrà avvenire previa demolizione del manufatto edilizio esistente all'interno dell'ambito BC/15 edificio n. 29.
- 3) Dovrà essere presentato da parte del soggetto richiedente atto unilaterale d'obbligo in cui lo stesso si impegna ad utilizzare l'edificio per uso residenziale di ordine abitativo familiare e non speculativo.
- 4) L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto.
- 5) 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.
- 6) Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.

## Art. 46 Murature di brolo

Nel territorio comunale sono numerose le murature di brolo, erette, tempo addietro, a suddividere proprietà immobiliari o a sostenere e contenere terreni, che costituiscono esempi

della cultura del costruire locale e che hanno concorso a formare e determinare l'immagine storico-ambientale e quella dell'immaginario collettivo del paesaggio urbano e campestre.

Le murature di brolo possono presentare archi o elementi architettonici, lungo la cortina muraria, caratterizzanti il contesto ambientale.

- È vietata la demolizione delle murature di brolo poiché la loro conservazione è necessaria a mantenere l'integrità dei luoghi e del paesaggio. È permessa la demolizione solo per brevi tratti funzionali all'accesso a nuove aree di progetto.
- Il ripristino di murature di brolo, a mezzo di indagine critica, deve realizzarsi secondo la tradizione, con tessitura muraria a vista in laterizio, pietra locale o ciottoli di fiume e con l'impiego di malta di calce.
- Nel caso in cui strutture o superfici parietali di edifici esistenti rivelassero una tessitura muraria caratteristica in seguito a disintonatura, questa deve essere conservata, ripristinata a vista o risanata ove presentasse manomissioni o alterazioni dell'originale.
- I muri di recinzione esistenti, sia verso spazi pubblici che privati, vanno mantenuti o ripristinati, anche in presenza di superfetazioni ad essi addossate.

Le murature di brolo sono riportate sulle tavole del PI in scala 1:2000.

#### **Art. 47 Cippi significativi e manufatti di interesse storico – ambientale**

Sono numerosi i manufatti di interesse storico – ambientale, sparsi nel territorio comunale, che testimoniano la storia, la cultura e la tradizione locale.

Alcuni di essi sono:

- il cippo nei pressi della Pieve di Santa Maria;
- l'edicola del XVIII-XIX sec. a San Zeno;
- la croce marmorea del 1772 a Monte;
- i Molini, coi percorsi dell'acqua forzati, a san Vittore;
- ponti cinquecenteschi nei pressi della località Calò.

Per questi manufatti ed eventuali altri, individuati successivamente, sono ammessi interventi di tutela e valorizzazione.

Le aree adiacenti possono essere sistemate ed eventualmente attrezzate per la loro fruizione, anche con la sosta, purché in coerenza con il contesto ambientale, con quello dell'insediamento storico o con le eventuali sistemazioni circostanti di interesse paesaggistico, con i criteri e le modalità delle aree a servizi della Città Pubblica.

#### **Art. 48 Interventi di qualificazione dell'immagine dei luoghi: con visuali**

Aspetti del paesaggio, talvolta caratterizzati anche da elementi peculiari e rilevanti, possono assumere ed offrire una particolare vista di bellezza ed armonia allo sguardo di chi passa per il territorio, in una determinata zona.

La percezione di questi aspetti del paesaggio costituisce una visuale significativa, che si deve tutelare e valorizzare quale contributo all'integrità e all'identità dei luoghi.

A tal fine il PI precisa i con visuali che assolvono allo scopo; essi sono riportati nelle tavole del PI in scala 1:2000.

All'interno dei con visuali:

- sono vietati gli smembramenti, le separazioni tra le aree verdi, gli edifici ed il contesto paesaggistico con elementi che possono compromettere l'integrità dei luoghi e delle loro relazioni, con la conseguente perdita dell'unità e dell'identità d'insieme;
- non possono essere abbattute alberature, né tolti o soppressi elementi della vegetazione di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; nel qual caso gli elementi abbattuti o soppressi dovranno essere sostituiti con altri della stessa specie;
- è vietata l'integrazione di vegetazione esistente con specie non autoctone e che comprometta l'immagine storica e dell'immaginario collettivo, ormai consolidata nello spazio e nel tempo;
- sono vietati tutti i movimenti di terra e, comunque in generale, tutte quelle opere che possano compromettere ed alterare l'integrità della percezione degli aspetti del paesaggio, ormai consolidata nello spazio e nel tempo;
- è vietato collocare cartelli o altri sistemi per la pubblicità;
- il cono visuale non pregiudica la potenzialità edificatoria di eventuali fabbricati esistenti al suo interno;
- i terreni, su cui insiste il cono visuale, possono concorrere all'individuazione dell'azienda agricola per la redazione del Piano Aziendale ai fini dell'edificabilità in zona agricola;
- potranno essere ammessi interventi diversi per i coni visuali in conformità al parere dell'organo competente;
- è consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto purché non sia compromessa l'integrità della percezione degli aspetti del paesaggio, ormai consolidata nello spazio e nel tempo.

#### **Art. 49 Bonifica ambientale ex-discardica**

A nord del territorio comunale, nei pressi di Bocca Scalucce, si trova un'area che ha avuto, tempo addietro, funzioni di discarica. Al momento della sua dismissione l'area presentava un grado di compromissione ambientale e naturalistica molto elevato.

Nella seconda metà degli anni '90 (XX sec.) l'ex discarica è stata sottoposta ad un piano di bonifica ambientale per le precarie condizioni igienico-sanitarie, in cui versava, e successivamente è stata oggetto di un intervento di rinaturalizzazione e riarmonizzazione con l'ambiente circostante.

L'intervento di bonifica ambientale, che si è compiuto, ha sortito gli effetti voluti col recupero dell'area dell'ex discarica all'ambiente e alla naturalità che le è propria.

Ciononostante essa rimane un ambito con elevata sensibilità ambientale, il cui stato naturale deve essere tutelato, anche perché si trova in area di pregio paesaggistico (Tavole 2 e 3 del PATI), è all'interno della matrice naturale primaria (Tavola 4b del PATI) e risulta non idonea alla edificazione (Tavola 3 del PATI). Pertanto l'area è destinata, per sua natura, all'agricoltura e alle attività per la fruizione del tempo libero, a quelle ludiche e sportive da svolgersi all'aperto.

Nell'area dell'ex discarica:

- a) È vietato qualsiasi intervento edificatorio, anche se finalizzato all'uso agricolo e all'uso per attività ricreative all'aperto.
- b) Le attività ricreative all'aperto non devono compromettere l'integrità dei luoghi, delle risorse e dell'ambiente.
- c) Gli interventi di natura ambientale e naturalistica devono essere rispettosi della vegetazione

e dei gruppi arborei presenti nel sito e nei luoghi circostanti.

- d) Sono vietati tutti i movimenti di terra, la realizzazione di nuove strade pavimentate e, in generale, tutte quelle opere che possano compromettere gli equilibri ecologici, naturali ed idrogeologici dell'area.

#### **Art. 50 Territorio agricolo - ZTO E destinate all'attività agricola: disciplina generale**

La zona territoriale omogenea di tipo E comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli e forestali: la tutela e l'edificabilità di queste zone sono disciplinate dalla LR n.11/2004 e smi e dalle presenti norme.

#### **Art. 51 Zonizzazione**

La zona agricola del Comune di Colognola ai Colli (VR) è suddivisa nelle sottozone di tipo: ETA, E1A, E1B, E2A, E2B.

#### **Art. 52 ZTO ETA Zona rurale di tutela ambientale**

Trattasi di ambiti collinari principalmente boscati caratterizzati da:

- scarsa o nulla edificazione;
- versanti a profilo convesso spesso terrazzati e con pendenze prevalentemente dal 10% al 30%;
- utilizzazione del suolo prevalentemente boscata;
- presenza di vigneti.

In tali ambiti non è consentita nessuna nuova edificazione ma solamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia".

#### **Art. 53 ZTO E1A Zona collinare, particolarmente vocata per la coltura specializzata della vite**

*(aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata)*

Trattasi di ambiti caratterizzati da:

- presenza di vigneti e altre colture arboree di pregio (ciliegeti ed oliveti);
- crinali o parti intermedie di versanti complessi con pendenza prevalentemente del 5% - 10%;
- limitata presenza di terrazzamenti.

In tali ambiti sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- 1) gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380;
- 2) l'ampliamento delle case di abitazione esistenti sino ad un volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc;
- 3) l'ampliamento delle case di abitazione esistenti fino a 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità di lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS e comunque non oltre i 1.200 mc, compreso gli esistenti;
- 4) l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in



aderenza alla parte rustica eventualmente presente. Tale ampliamento è finalizzato all'attività agrituristica e i richiedenti ne devono avere il "titolo" ai sensi della normativa vigente al momento della presentazione della domanda;

- 5) la realizzazione di strutture agricolo/produttive così come definite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50 comma 1° lettera d) LR n.11/2004 e sue eventuali modifiche ed integrazioni;
- 6) la realizzazione di serre fisse.

Gli interventi di cui ai punti 3), 4), 5) e 6) sono consentiti sulla base di un "Piano Aziendale" (LR n.11/2004) esclusivamente all'Imprenditore Agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti previsti all'art. 44 punto 2 della LR n.11/2004.

Non è consentita la realizzazione di fabbricati ad uso allevamenti zootecnici intensivi così come definiti dagli atti di indirizzo i sensi dell'art. 50 della LR n.11/2004 e sue eventuali modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 54 ZTO E1B Zona di pianura, mediamente vocata per la coltura specializzata della vite**

*(aree caratterizzate da una produzione agricola specializzata)*

Trattasi di ambiti caratterizzati da:

- terreni pianeggianti;
- presenza di vigneti specializzati e colture arboree di pregio (ciliegeti ed oliveti);
- depositi di canale e intercanale delle comodi dei torrenti lessinici.

In tali ambiti sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- 1) gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380;
- 2) l'ampliamento delle case di abitazione esistenti fino ad un volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc;
- 3) l'ampliamento delle case di abitazione esistenti fino a 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità di lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS e comunque non oltre i 1.200 mc, compreso gli esistenti;
- 4) l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica eventualmente presente. Tale ampliamento è finalizzato all'attività agrituristica e i richiedenti ne devono avere il "titolo" ai sensi della normativa vigente al momento della presentazione della domanda.
- 5) la realizzazione di strutture agricolo/produttive così come definite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50 comma 1° lettera d) LR n.11/2004 e sue eventuali modifiche ed integrazioni;
- 6) la realizzazione di serre fisse;
- 7) la realizzazione di fabbricati ad uso allevamenti zootecnici intensivi così come definiti dagli atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della LR n.11/2004 e sue eventuali modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle distanze previste, sempre dai citati atti di indirizzo, per le singole classi e punteggi attribuite ai singoli allevamenti.

Gli interventi di cui ai punti 3), 4), 5), 6) e 7) sono consentiti sulla base di un "Piano Aziendale" (LR n.11/2004) esclusivamente all'Imprenditore Agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti previsti all'art. 44 punto 2 della LR n.11/2004.

**Art. 55 ZTO E2A Zona pedecollinare**

*(aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, poste in ambito pedecollinare)*

Trattasi di ambiti caratterizzati da:

- pendenza modesta;
- presenza di vigneti;
- presenza di conoidi dei corsi d'acqua che bordano al piede i rilievi collinari.

In tali ambiti sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- 1) gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380;
- 2) l'ampliamento delle case di abitazione esistenti fino ad un volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc;
- 3) l'ampliamento delle case di abitazione esistenti fino a 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità di lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS e comunque non oltre i 1.200 mc, compreso gli esistenti;
- 4) l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica eventualmente presente. Tale ampliamento è finalizzato all'attività agrituristica e i richiedenti ne devono avere il "titolo" ai sensi della normativa vigente al momento della presentazione della domanda;
- 5) la realizzazione di una casa di abitazione nei limiti e nel rispetto delle condizioni di cui al punto 4 lettera b) dell'art. 44 della LR n.11/2004 e sue eventuali modifiche ed integrazioni;
- 6) la realizzazione di strutture agricolo/produttive così come definite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50 comma 1° lettera d) LR 11/2004 e sue eventuali modifiche ed integrazioni;
- 7) la realizzazione di serre fisse.

Gli interventi di cui ai punti 3), 4), 5), e 6) sono consentiti sulla base di un "Piano Aziendale" (LR n.11/2004) esclusivamente all'Imprenditore Agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti previsti all'art. 44 punto 2 della LR n.11/2004.

Non è consentita la realizzazione di fabbricati ad uso allevamenti zootecnici intensivi, così come definiti dagli atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della LR n.11/2004 e sue eventuali modifiche ed integrazioni.

**Art. 56 ZTO E2B Zona di pianura**

*(aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, poste in zone di pianura)*

Trattasi di ambiti caratterizzati da:

- utilizzazione del suolo prevalentemente vitata anche se la viticoltura non è la vocazione specifica della zona;
- presenza di aree morfologiche depresse un tempo parzialmente occupata da paludi e successivamente bonificate.

In tali aree sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- 1) gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380;
- 2) l'ampliamento delle case di abitazione esistenti fino ad un volume massimo, compreso

l'esistente, di 800 mc;

- 3) l'ampliamento delle case di abitazione esistenti fino a 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità di lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS e comunque non oltre i 1.200 mc, compreso gli esistenti;
- 4) l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica eventualmente presente. Tale ampliamento è finalizzato all'attività agrituristica e i richiedenti ne devono avere il "titolo" ai sensi della normativa vigente al momento della presentazione della domanda;
- 5) la realizzazione di una casa di abitazione nei limiti e nel rispetto delle condizioni di cui al punto 4 lettera b) dell'art. 44 della LR n.11/2004 e sue eventuali modifiche ed integrazioni;
- 6) la realizzazione di strutture agricole/produktive così come definite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50 comma 1° lettera d) (LR n.11/2004);
- 7) la realizzazione di serre fisse;
- 8) la realizzazione di un fabbricato ad uso allevamenti zootecnici intensivi così come definite dagli atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della LR n.11/2004 e sue eventuali modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle distanze previste, sempre dai citati atti di indirizzo, per le singole classi e punteggi attribuite ai singoli allevamenti.

Gli interventi di cui ai punti 3), 5), 6), 7) e 8) sono consentiti sulla base di un "Piano Aziendale" (LR n.11/2004) esclusivamente all'Imprenditore Agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti previsti all'art.44 punto 2 della LR n.11/2004.

#### **Art. 57 Parametri edificatori comuni alle diverse sottozone**

1. L'edificazione all'interno delle diverse sottozone agricole avviene sulla base dei parametri precisati al comma 2 e nel rispetto dei caratteri generali di seguito stabiliti.
2. Localizzazione del manufatto: nelle tavole di piano sono indicati gli ambiti di tutela ambientale/paesaggistica, gli ambiti degli aggregati abitativi e quelli che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

##### **2.1 Ambiti di tutela ambientale/paesaggistica (ZTO ETA)**

In tali ambiti è consentita l'edificazione prevista per la singola sottozona.

Sono in ogni caso inedificabili:

- i crinali e le sommità collinari individuate nelle tavole di piano;
- una fascia della profondità non inferiore a 20 ml dalle sorgenti individuate nelle tavole di piano;
- le aree boscate individuate nelle tavole di piano.

##### **2.2 Ambiti degli aggregati abitativi e ambiti che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo**

La nuova edificazione isolata, nel rispetto dei parametri relativi a ciascuna sottozona, è ammessa all'interno degli ambiti degli aggregati abitativi e di quelli che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo, riportati nelle tavole di Piano. Qualora la nuova edificazione fosse a servizio di un'azienda agricola vitale insistente su fondo rustico con superficie superiore a 4 ha, può essere consentita la sua localizzazione anche esternamente, purché all'interno dell'aggregato abitativo come definito negli Atti di Indirizzo ai sensi dell'art.50 della LR n.11/2004, DGR n.3178 del 08 Ottobre 2004, Lettera d) – Edificabilità zone agricole, Punto 3: Definizione di strutture agricole – produttive, fatte salve

maggiori distanze imposte dalla vigente legislazione relativamente agli allevamenti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la eventuale nuova edificazione, qualora il fondo rustico sia formato da più corpi fondiari, dovrà preferibilmente essere localizzata sul principale di essi, ovvero nel centro aziendale;
  - corsi d'acqua, impluvi: per una fascia di profondità non inferiore a 20 ml dal limite indicato nelle tavole di piano, è richiesta l'indagine geologica preventiva che certifichi l'inesistenza di rischi;
  - crinali: l'altezza del fabbricato non potrà superare la quota del crinale individuato nelle tavole di piano, misurata nel suo punto più vicino;
  - sono vietate nuove costruzioni isolate su terreni con pendenza superiore al 30% misurata su una fascia di 10 ml dalla muratura esterna del fabbricato oggetto della richiesta;
  - su terreni con pendenza inferiore al 30% misurata su una fascia di 10 ml dalla muratura esterna del fabbricato: dovrà essere ridotto al minimo lo sbancamento;
  - la massima differenza di quota tra il piano campagna naturale originario e la superficie di pavimento dei locali abitabili o agibili posti al piano inferiore, non potrà superare 1,50 ml.
3. Gli interventi edificatori sul territorio agricolo di case di abitazione, quando ammessi, verranno attuati in conformità con il seguente ordine preferenziale:
- ristrutturazione di edifici esistenti;
  - ampliamento;
  - sostituzione edilizia in loco;
  - nuova costruzione in aderenza;
  - nuova costruzione nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente punto 2.2;
- Solo nel caso di dimostrata impossibilità o non opportunità di procedere con il primo degli interventi ammessi, verrà preso in considerazione il secondo, e così di seguito.
4. L'autorizzazione alla edificazione e all'ampliamento di strutture produttive è condizionata alla contestuale demolizione e/o riqualificazione dei fabbricati rurali eventualmente presenti legittimamente nella medesima azienda, che non siano costruiti in muratura e/o che costituiscano elementi detrattori del paesaggio.
5. L'edificio residenziale non potrà essere ubicato al centro del lotto o all'interno del terreno coltivato, bensì dovrà essere in prossimità della strada di accesso e/o di altre costruzioni preesistenti salvo il caso in cui ciò contrasti con l'esigenza primaria del contenimento dell'impatto paesaggistico.
6. Volumi interrati: è vietata la realizzazione di volumi interrati in ambito collinare, che non siano volumi tecnici di modesta entità, quali serbatoi per GPL, cantine o ripostigli, fino ad una superficie netta di 25 mq.
7. Nelle sottozone ETA, E1A, E2A è consentita la realizzazione di recinzioni, obbligatoriamente mascherate da essenze vegetali di specie autoctone, formate da elementi metallici semplici (rete a maglia plastificata) e murature piene in sasso locale, di altezza complessiva fino a 2,00 metri. Nelle sottozone E1B ed E2B, oltre che con i materiali di cui sopra, le recinzioni potranno essere realizzate anche con elementi metallici semplicemente lavorati ed integrati con siepi, su muretti sporgenti da terra non più di 50 cm e di altezza complessiva fino a 1,50 metri.

8. Nelle aree ove insistono edifici a residenza e comunque ad una distanza non superiore ad un raggio di 50 metri dagli stessi, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private, a servizio della singola specifica abitazione e/o dell'agriturismo, quali ad esempio: campo da bocce, tennis e piscina e simili di tipo familiare, nel rispetto della morfologia del sito e senza consistenti movimenti di terra. Tali attrezzature da realizzarsi ad uso esclusivo della residenza e/o dell'agriturismo, non possono divenire Club o Circoli privati, né essere utilizzate da Associazioni né da pubblico pagante od abbonato. A servizio di tali attrezzature può essere ammessa la realizzazione di un accessorio edilizio della dimensione massima di mc 100 nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati circostanti.

### **Caratteristiche edilizie delle costruzioni in zona agricola**

Gli edifici in zona agricola devono osservare le caratteristiche tipologiche costruttive e formali tipiche delle tradizioni del costruire locale in zona agricola, secondo le indicazioni qualitative contenute nel presente articolo e gli indirizzi indicati nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*, comprese le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti.

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

Nuovi edifici funzionalmente connessi con la residenza, anche se spazialmente distaccati dalle abitazioni - nuove o esistenti - dovranno riferirsi ad esse e con esse costituire un insieme organico, sia dal punto di vista della dislocazione che da quello formale.

### **Preesistenze**

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle preesistenze naturali e culturali del sito, al fine di ottenere l'integrazione dei nuovi manufatti con l'ambiente. In particolare, si dovrà porre attenzione alle alberature d'alto fusto esistenti, alle coltivazioni circostanti, alle opere di recinzione dei fondi, ai percorsi delle strade comunali e vicinali, ecc.

Sono vietate in ogni caso le alterazioni sensibili delle quote di campagna esistenti, nonché l'abbattimento di alberi d'alto fusto di pregio e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi; qualora l'abbattimento di alberi d'alto fusto o la demolizione si rendesse indispensabile, dovranno essere piantumate essenze in quantità doppia, della medesima specie e ricostruito il muro con le medesime caratteristiche.

Gli elementi di cui ai commi 1 e 2 dovranno essere opportunamente evidenziati negli elaborati grafici di progetto, con riferimento alle situazioni ante e post operam e con adeguata estensione dell'ambito di rappresentazione.

### **Nuova edificazione**

La nuova edificazione dovrà essere realizzata secondo le modalità costruttive di cui ai fabbricati di tipo tradizionale ed inoltre secondo le norme qui di seguito descritte.

La nuova edificazione in zona agricola deve rispettare la morfologia del suolo senza alterare la natura dei luoghi. Pertanto non sono consentite sistemazioni artificiose del terreno, ma soltanto adattamenti del suolo dovuti a limitate esigenze funzionali di accesso alle costruzioni.

A tale scopo devono essere limitate al massimo le opere murarie di contenimento che eventualmente dovranno essere realizzate con tecniche tradizionali o atte a ottenere analoghi risultati, a non renderle appariscenti con superfici piatte o poco adatte a resistere al possibile deterioramento o degrado, poco armonizzate nel contatto col suolo.

I nuovi edifici da realizzarsi sui rilievi non devono porsi in posizioni dominanti quali dorsali e cime collinari. Sui terreni in pendio il fabbricato deve adattarsi al suolo e il pendio naturale deve essere conservato o ripristinato fino a ridosso del muro perimetrale senza che rimangano attorno opere di scavo aperte.

Gli adattamenti di terreno attorno agli edifici devono essere raccordati ai piani dei declivi naturali.

Non è consentita la realizzazione di piani inclinati di terreno a ridosso degli edifici, di collinette artificiali e simili.

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

Le nuove costruzioni non devono mai porsi in risalto ma armonizzarsi nel contesto ambientale sia naturale che costruito e devono concorrere a formare l'aggregato evitando di isolarsi in modo autonomo (ad esempio con un tipo edilizio a blocco e recintato).

Nelle vicinanze di preesistenze o nel caso della realizzazione di più volumi tra loro in evidente relazione figurativa, il progetto deve prevedere uno studio sulla aggregazione spaziale e sulla composizione volumetrica al fine di evitare associazioni casuali, nocive alla figuratività dell'ambiente costruito.

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

#### **Art. 58 Destinazioni d'uso**

Sono consentite, in via generale, le destinazioni d'uso ammesse per il territorio agricolo dalla LR n.11/2004; destinazioni diverse sono consentite soltanto se indicate puntualmente mediante apposita scheda (beni ambientali o edifici non più funzionali alla conduzione del fondo).

#### **Art. 59 Porticati**

Riconosciuta la valenza morfologica e culturale del porticato in area agricola (*“dal punto di vista funzionale il portico funge da riparo dall'insolazione e dalle intemperie; di conseguenza luogo di lavoro al coperto e di relazione sociale sia nell'ambito familiare che comunitario”*), fatte salve diverse indicazioni contenute nelle schede puntuali, i porticati tradizionali esistenti vanno conservati e ne va favorita la riproposizione nel rispetto dei seguenti schemi:

- a. il porticato è ricavato nel corpo di fabbrica principale: è ammesso solo per il fronte;
- b. il porticato è ricavato nel volume secondario affiancato: è ammesso solo sul fronte; può essere a filo del fronte ma non rientrare;
- c. il porticato è ricavato dal prolungamento, sul fronte, della falda di copertura; la falda può essere interrotta, ma, in questo caso, la differenza di quote sarà superiore a 1 m; obbligatoria l'apertura verso il corpo principale e sul fronte.

Per favorirne la realizzazione, i porticati così realizzati al piano terra, non concorrono alla volumetria residenziale fino a una superficie coperta non superiore al 25% di quella del fabbricato residenziale: non ne è consentita la chiusura o il tamponamento anche con materiali trasparenti, se non nel rispetto degli indici di zona.

Vedi anche quanto illustrato nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.

**Attività agricola produttiva**

Per le attività agricole produttive (strutture agricole produttive) si prescrive:

- altezza della linea di gronda non superiore a 7,50 m dal piano campagna. Potranno inoltre essere consentite altezze superiori a tale limite per comprovate, motivate e particolari esigenze agricole – produttive fino comunque ad un massimo di 12,00 ml dal piano campagna;
- coperture con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o equivalenti, escluse quelle in cemento, e per comprovate, motivate e particolari esigenze, anche coperture in lamiera ondulata colorata;
- divieto di adottare soluzioni con finestre a nastro consentendo forometrie esterne tradizionali tipiche della zona rurale: la deroga potrà essere concessa per comprovata esigenza sanitaria;
- strutture metalliche a vista per serre fisse e mobili.

Si rimanda anche al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

**Art. 60 Allevamenti intensivi e industriali**

Per allevamento zootecnico intensivo s'intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola.

Il PI riporta nelle tavole l'individuazione degli allevamenti zootecnici intensivi.

La realizzazione e/o l'ampliamento di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo sono disciplinati dalla LR n.11/2004.

Si richiama quanto previsto all'art.28 delle presenti norme, relativo alle fasce di rispetto di cui alla LR n.11/2004 (punto 5, lett.d, comma1, art.50), *Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole* ed eventuali successive modifiche. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico intensivi vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- a. dai limiti delle zone agricole (ad esclusione degli insediamenti produttivi artigianali ed industriali);
- b. dai confini di proprietà;
- c. dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.

L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, così come definiti negli Atti di Indirizzo ai sensi dell'art.50 della LR n.11/2004, DGR n.3178 del 08 Ottobre 2004, Lettera d) – Edificabilità zone agricole, Punto 3: Definizione di strutture agricole - produttive, ferme restando 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 LR n.11/2004 e relativi atti di indirizzo, dovrà essere fornito documentazione relativa a:

- 1) la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- 2) recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;
- 3) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.

- 4) una completa documentazione fotografica del sito
- 5) in caso di interventi di nuova edificazione e ampliamento con aumento del numero di capi allevati, deve essere redatta la valutazione di compatibilità ambientale correlata con la VAS:
  - valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
  - valutazioni dell'inserimento paesaggistico dello insediamento e soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici;
  - descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte;
  - indicazione delle principali ragioni delle scelte progettuali effettuate sotto il profilo dell'impatto ambientale.
  - in caso di allevamenti intensivi, andranno previste dotazioni minime di alberature quali forme di mitigazione visiva e compensazioni; la metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata da realizzarsi dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della inalteranza della CO<sub>2</sub> dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento.  
(La CO<sub>2</sub> prodotta dovrà dunque essere compensata da un idoneo polmone verde; considerando infatti che, secondo il metodo ARPA, un albero di medie dimensioni assorbe 12 kg CO<sub>2</sub> e dunque un ettaro di bosco assorbe 5<sup>1</sup> tonnellate annue di CO<sub>2</sub>)
  - Negli interventi di nuova edificazione andranno previste nelle zone a maggiore esposizione specifiche misure di attenuazione atte al contenimento dei parametri d'inquinamento dell'aria.

#### **Art. 61 Allevamenti zootecnici non intensivi**

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

L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", a firma di un agronomo, così come previsto dalla LR n.11/2004.

Tali allevamenti dovranno, tuttavia, rispettare le distanze previste per le stalle dal Regolamento Edilizio Comunale.

#### **Art. 62 Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici**

E' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, autorizzate dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla LR n.11/2004.

Tali strutture devono rispettare le distanze, così come previsto dalla LR n.11/2004.

---

<sup>1</sup> Ad esemplificazione un'auto di media cilindrata 1600 diesel produce 5 tonnellate annue di CO<sub>2</sub> per 30.000 km percorsi; la produzione di 1 kg di carne bovina in allevamento produce 6,5 kg di CO<sub>2</sub> pari a circa un viaggio in macchina di 70 km; la produzione di 1 kg di carne suina in allevamento produce 3,7 kg di CO<sub>2</sub> pari a circa un viaggio in macchina di 19 km; la produzione di 1 kg di carne di pollo in allevamento produce 1,8 kg di CO<sub>2</sub> pari a circa un viaggio in macchina di 6 km.



**Art. 63 Attività agrituristica**

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

**Art. 64 Serre e vivai**

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art 44 comma 6 della LR n.11/2004.

Si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio del permesso di costruire.

**Art. 65 Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo**

Riguarda i fabbricati non più funzionali alle esigenze dei fondi agricoli annessi la cui trattazione è stata sviluppata nello strumento urbanistico previgente e confermata nel PI nella Tavola 6 Individuazione dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo, Zone Agricole del PI.

Di tali edifici è stato eseguito un censimento puntuale e specifica trattazione a mezzo di scheda e si è provveduto alla loro individuazione con apposita numerazione sulla Tavola 1 Intero Territorio Comunale, in scala 1:5000.

La stessa Tavola 1 individua, oltre agli edifici, le aree pertinenziali degli stessi. Tali aree pertinenziali non concorrono alla determinazione delle potenzialità edificatorie ammesse nelle varie sottozone agricole.

La suddetta schedatura è costituita dagli estratti delle Tavole di PI in cui vengono puntualmente individuati i singoli edifici e dalla documentazione fotografica che li rappresenta, allo scopo di un immediato riscontro visivo, con indicate anche le destinazioni d'uso attuali.

Ogni scheda contiene altresì puntuali Norme di Attuazione concernenti i fabbricati oggetto della presente trattazione in cui vengono specificati:

- Destinazioni d'uso ammesse
- Interventi ammessi;
- Modalità d'intervento;
- Ulteriori prescrizioni;
- Parere agronomico.

Per la trattazione di tali edifici non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli, si è fatto riferimento alle richieste di singoli proprietari trasmesse dall'Amministrazione Comunale, e a successive valutazioni tecnico-agronomiche, oltre che urbanistiche, per un corretto e compatibile riutilizzo dei suddetti edifici localizzati in zona agricola.

Le schede puntuali, elaborate e contenute nella Tavola 6, costituiscono normativa di riferimento a tutti gli effetti per gli interventi ammessi nei fabbricati non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli.

Per gli edifici soggetti a demolizione e ricostruzione e/o rimozione, non è ammesso nessun intervento.

**Art. 66 Tutela idraulica**

- 1) Gli interventi di trasformazione del territorio devono essere attuati in coerenza con quanto previsto dalla DGR n.1841 del 19 Luglio 2007 e rispettare le disposizioni e le prescrizioni

fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI e dei pareri del Consorzio di Bonifica Zerpano Alpone Adige Guà e del Genio Civile di Verona.

- 2) In particolare tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo, che provocano una variazione di permeabilità superficiale non trascurabile ( $S > 0,1$  ha), devono essere sottoposti all'approvazione del Consorzio di Bonifica Zerpano Alpone Adige Guà, contenendo gli elaborati tecnici esecutivi col dimensionamento ed i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica, che dovranno fare riferimento a quanto riportato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PI, e dovranno utilizzare quale volume d'invaso quello definito, in mc per ettaro di lottizzazione, nel parere del Consorzio di Bonifica Zerpano Alpone Adige Guà e del Genio Civile di Verona.
- 3) In sede di PUA è possibile richiedere una variazione dei volumi d'invaso qualora le tipologie e le caratteristiche dell'intervento non coincidessero con quelle definite in sede di PI. Si dovrà però presentare una dettagliata relazione idraulica da sottoporre all'approvazione degli enti competenti summenzionati.
- 4) Relativamente alle aree soggette a trasformazione urbanistica, ricadenti nell'ambito delle aree critiche, individuate nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PI, dovrà essere prodotta un'accurata analisi idraulica finalizzata alla valutazione delle potenzialità ricettive dell'eventuale corso d'acqua interessato.
- 5) Qualora si prevedano bacini di laminazione con percolazione in falda del volume invasato, il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico, anche in relazione alle massime escursioni del livello freatico.
- 6) Le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:
  - a) aree verdi/agricole temporaneamente sommergibili e/o affossature, dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata;
  - b) bacini di laminazione depressi dotati di sistemi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree vegetate, in cui le acque sono canalizzate attraverso condotti o per gravità, che provvedono al trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nel terreno);
  - c) realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sia in rete che e/o puntuali), sia sovradimensionando le sezioni utili, che operando sulla livelletta delle opere;
  - d) sistemi vegetati (fasce filtro, aree tampone, canali inerbiti, ecc.) finalizzati a contenere le acque meteoriche;
  - e) sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge (coefficiente di filtrazione maggiore di  $10^{-3}$  m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda.
- 7) Per le reti di smaltimento delle acque si dovranno prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri.
- 8) Tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,5 m e condotte drenanti diametro 200 mm alloggiante al suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie.
- 9) Tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici (es. elementi grigliati, etc.) che favoriscano l'infiltrazione

delle acque nel terreno.

- 10) Nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia" o "di riutilizzo della risorsa idrica".
- 11) Le vie di deflusso dell'acqua devono essere salvaguardate per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, con la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza) e il mantenimento, per i fossati o scoli esistenti, dei profili naturali del terreno, evitando l'impermeabilizzazione del fondo e delle loro sponde.
- 12) L'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate e previo parere degli enti competenti.
- 13) Nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).

#### **Art. 67 Aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi**

Nelle aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi (aree a vulnerabilità estremamente elevata e a vulnerabilità da elevata a estremamente elevata, come definite dal PATI) è preclusa:

- l'individuazione di nuovi insediamenti produttivi, fatti salvi quelli già inclusi nelle "Aree di urbanizzazione consolidata" e nelle "Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica".
- il nuovo insediamento di:
  - impianti industriali ad alto rischio ambientale;
  - impianti di lavorazione, trattamento e smaltimento rifiuti;
  - cave e torbiere
  - allevamenti zootecnici intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che, ai sensi dell'Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole della LR11/2004, determinano distanze reciproche dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà e dalle abitazioni non aziendali.

Per le attività industriali, artigianali, di allevamento zootecnico intensivo e non, esistenti o di nuovo insediamento si dovrà prevedere:

- l'allacciamento alla rete fognaria pubblica o la dotazione di idoneo impianto di trattamento e depurazione delle acque reflue stesse, che escluda la possibilità di interferenze negative con il sistema idrico sotterraneo;
- per le attività industriali, artigianali, in particolare, il divieto di sversamento nel suolo o sottosuolo di acque di raffreddamento, non opportunamente trattate;
- per gli impianti ad alto rischio esistenti individuati all'interno delle suddette aree, la dotazione di adeguati dispositivi di sicurezza che garantiscano la salvaguardia sistema idrico di superficie e profondo, anche in caso di eventi eccezionali (esondazioni, ecc) e/o di incidenti;

Per le attività esistenti che non rispondono a tali requisiti gli interventi sono limitati alla sola manutenzione ordinaria, sino all'adeguamento della struttura, ovvero sino al

trasferimento/blocco dell'attività stessa.

A seguito di approfondimenti puntuali delle indagini geologiche-idrogeologiche, che escludano la possibilità di interferenze negative con il sistema idrico sotterraneo, i limiti delle aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi possono essere riprecisati.

#### **Art. 68 Tutela di risorsa termale**

L'utilizzo dei pozzi termali può avvenire esclusivamente in funzione delle attività connesse all'attività termale e al turismo salutista.

#### **Art. 69 Idoneità edificatoria dei terreni**

La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alla normativa di legge vigente, in particolare:

- a) alla L n.64/1974;
- b) alle norme tecniche emanate con DM 11/03/1988 riguardante le "Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", con quanto precisato nella Circolare Regionale n.9 del 05/04/2000;
- c) al DM 14/01/2008 "nuove norme tecniche per le costruzioni" e alla Circolare n.617 del 2 febbraio 2009 contenente "Istruzioni per l'applicazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto ministeriale 14 gennaio 2008".

L'edificabilità dei terreni è soggetta al rispetto delle prescrizioni di cui all'art.7.2 del PATI, in relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente idoneità edificatoria operata dalla Tavola 3 - Carta delle fragilità del PATI.

#### **Art. 70 Movimenti di terra**

L'esecuzione di movimenti di terra, mediante scavo di sbancamento o riporto dei materiali lapidei o terrosi di risulta, deve avere riguardo delle condizioni di stabilità dei pendii naturali e delle scarpate pre-esistenti, sia quelli a monte della superficie di scavo quanto quelli sui quali viene messo in posto il materiale di riporto, a norma del DM del 11.03.1988 e del DM 14.01.2008.

Il progetto dell'intervento dovrà pertanto essere supportato da verifiche di stabilità puntuali, tanto dei terreni interessati, quanto del corpo del rilevato da mettere in opera. In particolare dovrà essere esaminata la condizione geologico-idraulica del sito prima dell'intervento e devono essere definite le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee, quali risulteranno a completamento dell'intervento, mediante un'analisi estesa a tutta l'area che può risentire delle modifiche apportate ai luoghi, anche oltre l'area d'intervento.

#### **Art. 71 Compatibilità idraulica**

Gli interventi di trasformazione previsti dal PI devono essere conformi alle prescrizioni contenute nello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PATI e secondo quanto previsto nella Tavola 11 Carta della compatibilità idraulica e nella *Valutazione di compatibilità idraulica* del PI.

Tutte le altre trasformazioni non contemplate nella *Valutazione di compatibilità idraulica* del PI dovranno essere oggetto di puntuale valutazione, redatta da tecnico competente in fase di presentazione della richiesta di permesso di costruire.

## **TITOLO V – IL PAESAGGIO URBANO: SISTEMA INSEDIATIVO DELLA CITTA' CONSOLIDATA E DELLA CITTA' PUBBLICA LA CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE**

Il paesaggio urbano è la percezione delle connotazioni che caratterizzano l'insieme dei sistemi complessi e funzionali della città esistente, nel rapporto dialettico tra pieni e vuoti dato dal patrimonio del sistema costruito residenziale ed economico-produttivo e gli spazi scoperti di pertinenza (Città consolidata), dai servizi ed attrezzature pubbliche (Città pubblica) e dal reticolo delle connessioni della mobilità e delle infrastrutture, integrati tra di loro per soddisfare i bisogni e le necessità della nostra società.

Il paesaggio urbano, nella sua accezione più ampia, può essere oggetto di evoluzioni e trasformazioni attraverso una serie di azioni volte al miglioramento della qualità nella città esistente, con processi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica, e con altri azioni volte a sviluppare nuovi sistemi insediativi integrati alla stessa.

La Città della trasformazione comprende sia i processi evolutivi di riqualificazione della città esistente che le azioni di integrazione alla stessa di altre porzioni del territorio, cui assegnare una funzione urbana.

I processi di cui sopra sono normati nei successivi articoli.

### **Art. 72 Il Sistema Insediativo**

Il Sistema Insediativo, individuato dal PATI, è l'insieme delle azioni dell'uomo sul territorio di Colognola ai Colli, che ha dato vita alla Città Consolidata, caratterizzata da un impianto urbanistico avente una struttura e morfologia stabile e caratteri formali e funzionali ben definiti.

Alla Città Consolidata si affianca e si compenetra la Città Pubblica, costituita da parti del tessuto urbano cui si attribuiscono funzioni di interesse pubblico e di servizio per l'intera comunità, nell'accezione più ampia. Nonostante la sua marcata specificità, la Città Pubblica si rapporta con continuità alle altre parti del Sistema Insediativo.

La Città Consolidata è costituita da una componente residenziale ed una componente economico – produttiva.

*La Città Consolidata residenziale* si distingue in:

- Centro Storico (ZTO A);
- Zona territoriale omogenea di completamento edilizio B;
- Zona territoriale omogenea di espansione edilizia C1;
- Zona territoriale omogenea di espansione edilizia C1 speciale;
- Zona territoriale omogenea di espansione edilizia C2 – PUA convenzionati vigenti.

*La Città Consolidata economico - produttiva* si distingue in;

- Zona D1 economico-produttiva di completamento;
- Zona D2 economico-produttiva di espansione – PUA convenzionati vigenti ;
- Zona D3 economico - produttiva con Centro Servizi integrato
- Zona D4 centro floro-vivaistico;
- Attività produttive in zona impropria da confermare;
- Attività produttive da contenere;
- Attività produttive fuori zona da trasferire.

Gli interventi di Piano, previsti nella Città Consolidata, si attuano con le modalità previste dalla specifica disciplina delle presenti norme.

## Art. 73 La Città Consolidata residenziale

Alla data di adozione del PI il tessuto urbano, nei suoi molteplici aspetti, esistente all'interno della Città Consolidata residenziale è riconosciuto e confermato.

Nella Città Consolidata residenziale sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art. 3 DPR 380/2001 e quanto previsto e consentito dalle presenti norme per ogni ZTO di appartenenza.

L'attività di trasformazione edilizia nella Città Consolidata residenziale avviene per intervento edilizio diretto (**IED**) nel rispetto delle presenti norme, ad eccezione degli interventi corrispondenti ad ambiti assoggettati a PUA previsti dal PI.

L'attività per intervento edilizio diretto è subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al permesso di costruire in oggetto o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità relativo al permesso stesso.

La Città Consolidata residenziale deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'art.7 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi in essa.

La Città Consolidata residenziale ha prevalente destinazione d'uso residenziale (**R**), che prevede nella sua accezione anche le attività extralberghiere di affittacamere e bed & breakfast, quando sono svolte in modo promiscuo con l'uso abitativo e a condizione che quest'ultimo occupi la superficie prevalente dell'unità abitativa.

Al suo interno la Città Consolidata residenziale ammette anche destinazioni d'uso compatibili con la residenza stessa quali:

- 1) Commerciali (**CM**):
  - a. esercizi commerciali di vicinato;
  - b. pubblici esercizi;
  - c. artigianato di servizio alla famiglia;
  - d. . . . etc.
- 2) Direzionali (**DR**):
  - a. uffici pubblici e privati;
  - b. studi professionali;
  - c. banche ed assicurazioni;
  - d. terziario avanzato;
  - e. . . . etc.
- 3) Alberghiere (**AL**):
  - a. alberghi;
  - b. residence;
  - c. abitazioni collettive;
  - d. pensioni;
  - e. . . . etc.
- 4) Sociali (**S**):
  - a. attrezzature socio-sanitarie;
  - b. attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative;
  - c. attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo;
  - d. . . . etc.
- 5) Autorimesse di uso pubblico e privato (**AR**).

La quota ammessa delle destinazioni d'uso compatibili con la residenza è espressa in percentuale per ogni organismo edilizio, per ciascuna ZTO di appartenenza, nel *Repertorio Normativo*.

Le autorimesse di uso pubblico e privato (**AR**) sono ammesse in tutte le ZTO della Città Consolidata residenziale. Per esse non è definita alcuna quota in percentuale a condizione che la loro presenza, sia sotto l'aspetto quantitativo che sotto quello della localizzazione, non snaturi e non contrasti con la destinazione d'uso residenziale delle ZTO stesse.

Non sono consentite attività incompatibili con la residenza, che siano nocive, moleste e che, in generale, comportino disturbo e contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della Città Consolidata residenziale.

#### **Art. 74 Centro Storico: la zona omogenea A**

Il PI conferma la trattazione tematica di settore Centro Storico previgente, che ha classificato tutti gli edifici ed i manufatti, ricadenti nei perimetri di zona "A" Centro Storico riportati negli elaborati grafici di piano, secondo valori d'arte, di storia e di cultura, assieme alle relative aree scoperte, dando anche per esse precise e puntuali indicazioni.

Per ogni edificio o manufatto sono riportati:

- il grado di protezione (GP) attribuito all'edificio o manufatto;
- le prescrizioni relative al tipo di intervento ammesso in funzione dei valori d'arte, di storia e di cultura dell'edificio o manufatto stessi;
- la destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio o manufatto stessi.

#### **Art. 75 Generalità**

La Zona "A" Centro Storico riguarda le parti del territorio interessate da agglomerati insediativi urbani, che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, e precisamente nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.

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

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

I dati stereometrici, che accompagnano ogni scheda di analisi, appartengono ad un sistema di rilevazione di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di permessi di costruire o di denuncia di attività.

Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche facenti parte del progetto di Piano.

Tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica, che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono invece subordinati all'approvazione di un Piano particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrate per essere assoggettate a strumento urbanistico attuativo.



All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:

- 1) per gli edifici con grado di protezione da 1 a 6 la rispettiva normativa;
- 2) per gli edifici con grado di protezione 7 - 9 - 10 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria;

Il volume che viene prestabilito per ogni area perimetrata per intervento unitario ed assoggettata a strumento attuativo o intervento diretto, deve ritenersi come volume realizzabile in sostituzione degli edifici che non sono confermati.

Il rilascio del permesso di costruire in attuazione delle previsioni di PI per le zone perimetrata, di cui al comma precedente è subordinato alla cessione gratuita al Comune delle aree, con le relative opere, previste dal PI all'interno del perimetro stesso.

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

- grado 1 - Restauro filologico;
- grado 2 - Restauro e risanamento conservativo;
- grado 3 - Restauro propositivo
- grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A";
- grado 5 - Ristrutturazione parziale tipo "B";
- grado 6 - Ristrutturazione globale;
- grado 7 - Demolizione e ricostruzione;
- grado 8 - Demolizione senza ricostruzione;
- grado 9 - Ristrutturazione urbanistica;
- grado 10 - Adeguamento ambientale.

Ogni intervento consentito dal Piano è subordinato alla verifica della legittimità, in riferimento ad atti autorizzativi rilasciati dal Comune, delle preesistenze.

Nel caso di demolizione e ricostruzione con una nuova sagoma o su sedime, sono fatti salvi i diritti di terzi in merito alle distanze tra le proprietà.

## **Art. 76 Gradi di Protezione**

In misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato ad ogni edificio, come precedentemente chiarito, uno dei seguenti gradi di protezione:

- *grado di protezione 1):*  
Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna;
- *grado di protezione 2):*  
Edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza investire la totalità dei fabbricati stessi;
- *grado di protezione 3):*  
Edifici di valore storico ed ambientale, di cui interessi la conservazione dei valori morfologici;
- *grado di protezione 4):*

- Edifici di valore storico ed ambientale, di cui interessi la conservazione degli elementi esterni e strutturali interni, caratterizzanti il tipo edilizio;
- *grado di protezione 5):*  
Edifici di particolare valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione degli elementi della struttura architettonica esterna;
  - *grado di protezione 6):*  
Edifici di valore storico ed ambientale che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento, di cui interessa la conservazione di parte degli elementi esterni;
  - *grado di protezione 7):*  
Edifici privi di originario carattere storico, architettonico o ambientale, oppure materialmente irrecuperabili al contesto edificato, ma il cui assetto risulta in sè compatibile col tessuto circostante;
  - *grado di protezione 8):*  
Edifici dall'evidente carattere superfetativo per i quali si prescrive la demolizione, in quanto elementi di degrado urbanistico;
  - *grado di protezione 9):*  
Edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale, il cui assetto risulta incompatibile col tessuto circostante, per i quali viene comunque concesso, in parte o totalmente, il recupero dei volumi, alla ricerca di una migliore configurazione urbanistica;
  - *grado di protezione 10):*  
Edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale, non contrastanti le caratteristiche insediative, per i quali si propone il mantenimento.

In relazione al grado di protezione di ciascun edificio schedato, è possibile procedere con i seguenti interventi:

## **1 RESTAURO FILOLOGICO**

### **per gli edifici con grado di protezione 1)**

- 1) Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente, secondo i criteri del restauro scientifico.
- 2) L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza (compresi tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino, ecc.) nonché degli elementi architettonici plastici e figurativi, che pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinate ed organico sviluppo dell'originario complesso.
- 3) Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria, quando non integrate storicamente in essa.
- 4) E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente collassate o demolite, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali; non è in ogni caso consentito realizzare alcun tipo di intervento edilizio sostitutivo sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e di superfetazioni.

- 5) E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia, in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature, preferibilmente in pannelli smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativo o architettonica.
- 6) Per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 qualora esistente; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.
- 7) L'intervento di restauro interessa anche manufatti e opere nonché tutti i reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale, la ricostruzione e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denunciino la proprietà, secondo i criteri filologici.
- 8) Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

## **2 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

### **Per gli edifici con grado di protezione 2)**

- 1) Riguarda edifici e strutture murarie di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno. E' un intervento che consente la conservazione unitaria degli elementi essenziali, che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale.
- 2) L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.;
  - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie, se trattasi di strutture caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio, in cui sono inserite;
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;

- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
  - i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici, che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - l) possibilità di inserire servizi illuminati e aerati artificialmente (servizi, cucina) con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
  - m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno, il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
  - n) 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;
  - o) conservazione ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
  - p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40 qualora esistente, nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
  - q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.  
E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze.
- 3) Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

### **3 RESTAURO PROPOSITIVO**

#### **Per gli edifici con grado di protezione 3)**

- 1) Riguarda edifici di cui interessa conservare i valori morfologici, per i quali è ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria; che consente di mantenere la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna. E' un intervento che consente la conservazione unitaria degli elementi essenziali, che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale. L'intervento dovrà tendere alla conservazione e 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.
- 2) In generale l'intervento dovrà rispettare integralmente le prescrizioni di grado 2, definite ai punti a, b, d, f, h, i, l, m, n, o, p, q; dovranno, invece rispettare le seguenti prescrizioni variare rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado 2:
  - c) i collegamenti interno verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
  - e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro),

possono essere chiusi solo mediante finestrate, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto, senza però modificarne il profilo;

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

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

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

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

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

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

##### **Per gli edifici con 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 è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne, compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, qualora tale ripristino sia possibile o documentabile.

3) In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.)

b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie, con modificazioni massima della quota originaria di 50 cm, se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;

c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;

- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti.
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia, in un locale di illuminazione e aerazione naturale;
- l) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche o simili;
- n) possibilità di usare un'altezza minima dei vani abitabili di m 2,40 qualora esistente; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- o) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

## **5 RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B"**

### **Per gli edifici con grado di protezione 5)**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti, per i quali è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.)
- 2) In generale l'intervento dovrà rispettare integralmente le prescrizioni del grado 4, definite ai punti b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o; dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni, variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado 4:
  - a) conservazione ripristino dell'immagine complessiva della facciata interna ed esterna 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 e da solaio a solaio con la possibilità di chiusura solo mediante finestrate, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa. Conservazione inoltre del volume

esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.).

- 3) E' inoltre da rispettare quanto previsto nei seguenti punti:
  - p) è possibile realizzare dei soppalchi con strutture in legno, con relativo impianto distributivo;
  - q) le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.

## **6 RISTRUTTURAZIONE GLOBALE**

### **Per gli edifici con grado di protezione 6)**

- 1) Riguarda edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne, quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano esistente; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
- 2) L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative ed alla conservazione dell'immagine storica d'insieme, nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari, quali l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti (archi, lesene, ecc.). L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
- 3) Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, ampliamento di aperture, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.
- 4) E' inoltre obbligo di ripristinare, se leggibili, gli elementi costruttivi e compositivi, laddove successivi interventi li abbiano manomessi.
- 5) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive, per quanto riguarda le parti da riedificare:
  - a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate tinteggiature plastiche o simili;
  - b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno, non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni, in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio, il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel centro storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio, nonché eternit, ondulato, ecc.;
  - c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici con termini di grado di protezione superiore;
  - d) serramenti ed infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato, con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone, ecc.. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad altezza superiore a m 3.00 dal marciapiede, in caso contrario lo loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 40 cm, per le porte si

farà riferimento alle tipologie tradizionali, conservando se possibile le stesse essenze.

E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle;

- e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti), si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplice e trattati con vernice trasparente;
  - f) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere di norma in pietra, posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc;
  - g) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
  - h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo con limitate sporgenze rispetto al filo esterno al muro, con un massimo di 5 cm.). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali esterni alla tradizione locale.
  - i) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati, questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.
- 6) Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione che non siano adiacenti ad altri edifici con grado di protezione da 1 a 5 e che non siano oggetto di intervento coordinato di facciata, sono consentite modeste modifiche in altezza finalizzate al raggiungimento delle altezze minime interne sanitarie in base alle normative vigenti in materia.

Quanto sopra è ammesso solo nel caso di destinazione residenziale.

## **7 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

### **Per gli edifici con grado di protezione 7)**

- 1) Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali, inseriti nel tessuto in modo tale che un'eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa. La ricostruzione avverrà sulla base di una specifica analisi storica testimoniante un assetto originario diverso dall'attuale, che conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.
- 2) Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione, le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini, con grado di protezione superiore.
- 3) Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti dell'area di sedime o gli ingombri definiti nelle tavole di piano e nelle schede di analisi, oltre alle prescrizioni del grado di protezione 6. Se non indicata espressamente in modo diverso nelle tavole di Piano, la ricostruzione su sedime dovrà avvenire secondo la stessa altezza e volume dell'edificio demolito. Nel caso di demolizione e ricostruzione parziale dovranno essere rispettate la sagoma delle tavole di Piano e l'altezza dell'edificio esistente demolito.



## **8 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

### **Per gli edifici con grado di protezione 8)**

- 1) Riguarda gli edifici, o parte degli stessi, di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione, per il recupero a verde degli spazi relativi o perchè la presenza di quelle volumetrie, è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.
- 2) La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque permesso di costruire o denuncia di inizio attività, relativa agli interventi nelle unità che le includono.

## **9 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

### **Per gli edifici con grado di protezione 9)**

- 1) Riguarda edifici, parti di edifici o manufatti in genere, privi di caratteristiche architettoniche storiche o ambientali, per i quali è prescritta la demolizione con possibile traslazione del volume.
- 2) L'intervento è finalizzato al recupero di una configurazione omogenea del complesso insediativo, da attuarsi con la rilocalizzazione dei volumi interessati, sulla base di documentate analisi di carattere storico, tipologico, ambientale, ecc.. Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica (allargamenti viari, ecc.);
- 3) Tutti i volumi con grado di protezione 9) possono essere recuperati con intervento diretto, quando la loro collocazione venga prevista e puntualmente indicata nelle tavole di PI, relative al Centro Storico, secondo una sagoma limite ed una volumetria predefinita;
- 4) Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo i limiti e le modalità previste sulle tavole di PI, è sempre possibile operare la traslazione dei volumi, anche accorpandoli, nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo, nell'ambito della relativa Unità Minima di Intervento indicata nel Piano. Si precisa dunque che, mentre l'intervento diretto consente di recuperare tra i volumi soggetti a grado 9) quelli consentiti nell'ambito indicato, un'ipotesi di intervento complessivo, mirante a recuperare la totalità dei volumi, va condotta attraverso uno strumento attuativo, fermo restando il rispetto degli indici del Piano che prevedono una volumetria non superiore a quella esistente.
- 5) In sede di strumento attuativo, i volumi soggetti a grado di protezione 9), non possono essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1), 2) o 3), per motivi di salvaguardia e tutela, mentre possono essere posizionati in aderenza o in ampliamento di edifici soggetti a grado di protezione 4), 5), 6) e 7), che insistono nel medesimo perimetro di Unità Minima d'Intervento di Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio, ferme restando le prescrizioni già indicate nelle tavole relative agli edifici con grado di protezione più restrittivo inseriti nel perimetro di Strumento Urbanistico Attuativo (SUA).

## **10 ADEGUAMENTO AMBIENTALE**

### **Per gli edifici con grado di protezione 10)**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici che pur ricadendo all'interno del perimetro del Centro Storico, non presentano alcuna caratteristica di bene storico, ambientale o architettonico, di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e per i quali si propone il

mantenimento ammettendovi i tipi di intervento edilizio di cui all'art. 3 lettere a, b, c, d del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n.380/2001, sino alla demolizione e ricostruzione con gli indici stereometrici previsti dal Piano sulla stessa area di sedime.

- 2) Con tali interventi gli edifici siti lungo le cortine prospettanti sulle strade principali, dovranno rispettare le prescrizioni di cui al grado di protezione 6); mentre quelli isolati o prospettanti su cortili interni o vicoli e tutti i manufatti di servizio alla stessa residenza (magazzini, garage, ecc) potranno liberamente esprimersi;
- 3) E' ammesso inoltre l'ampliamento planimetrico e/o in sopraelevazione, in attuazione diretta se già previsto sulle tavole di Piano o previa adozione di uno strumento attuativo, recuperando i volumi di fabbricati, con grado di protezione 9), ricadenti nell'ambito della Unità Minima di strumento attuativo. Tali ampliamenti si devono attuare nel rispetto delle tipologie costruttive, dei materiali, dei colori e delle finiture del fabbricato esistente da ampliare;
- 4) Sempre previa adozione di uno strumento attuativo, è ammessa la demolizione totale, con traslazione del volume, nella localizzazione ritenuta più idonea all'interno della stessa UMI, ossia perimetro di Piano Attuativo, individuato ai sensi di quanto previsto nell'art.79. I volumi traslati non possono però essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1, 2 o 3, per motivi di salvaguardia e tutela, fatta eccezione per i lati dove erano già in adiacenza; possono invece essere posizionati in adiacenza o in ampliamento di edifici soggetti a grado di protezione 4, 5, 6 o 7 che insistono nel medesimo perimetro di Unità Minima d'Intervento di piano attuativo;
- 5) In corrispondenza degli Isolati A19 Sezione C Villa e A67 Sezione F San Vittore gli interventi di cui ai precedenti commi 3 e 4 sono subordinati all'attuazione obbligatoria di Strumenti Urbanistici Attuativi i cui perimetri sono espressamente e puntualmente indicati negli elaborati grafici di Piano rispettivamente Tavole 4.3 e 4.3P e Tavole 4.6 e 4.6P;
- 6) Gli elaborati grafici di Piano individuano i perimetri entro i quali per tutti gli edifici con grado di protezione 10, che vi ricadono all'interno, non sono ammessi interventi che prevedono ampliamenti, sopraelevazioni e/o demolizioni con traslazione di volume di cui ai precedenti commi 3 e 4, fatto salvo per gli stessi, indicati con il simbolo \*, per i quali è ammessa l'applicazione della L.R. 14/2009 e s.m.i.;
- 7) L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti, con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6).

## **Art. 77 Ulteriori interventi edilizi ammessi**

Le tavole del PI relative al Centro Storico, redatte in scala 1:1000, evidenziano ulteriori interventi edilizi ammissibili, attuabili direttamente secondo le indicazioni ed entro i limiti puntualmente indicati (altezza, volume e/o superficie coperta, nuove sagome, ecc.):

- sopraelevazione;
- riduzione di altezza;
- ampliamento planimetrico;
- intervento coordinato di facciata.

Gli interventi di cui sopra sono realizzabili solo dopo, o almeno contestualmente, la demolizione dei fabbricati con grado di protezione 8, ricadenti nella medesima proprietà. Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo le indicazioni e i limiti riportati nelle tavole di Piano, è ammesso per gli interventi di ampliamento planimetrico e di ricostruzione, operare la

traslazione dei volumi nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo esteso all'ambito della relativa Unità Minima d'Intervento, indicata sempre sulle tavole di Piano.

### **Art. 78 Nuovi edifici**

Per i nuovi edifici previsti dal Piano, conseguenti la demolizione di edifici esistenti, con grado di protezione 7 - 9 - 10, ed ammessi ad intervento diretto, la disposizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; per evitare forme precostituite, che prescindano dai reali contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio la cubatura massima ammissibile, l'altezza e/o la superficie coperta. Nel caso in cui le nuove sagome di progetto conseguenti GP7 non siano accompagnate da dati quantitativi, si rimanda alle prescrizioni dello stesso GP7 art.76 delle presenti NTO.

Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta nell'involucro massimo individuato dai parametri prefissati.

Non è in ogni caso ammesso utilizzare il nuovo volume in misura inferiore all'80% del massimo previsto dal Piano.

Per tutti i nuovi edifici e per le sopraelevazioni previste dal Piano del Centro Storico, si prescrive che le coperture siano comunque a falde, con pendenza non superiore al 30%, fatti salvi gli edifici in cortina, per i quali la pendenza dovrà uniformarsi all'edificio limitrofo.

Sia per i nuovi edifici che per gli ampliamenti previsti, dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio stradale, dai fabbricati e dai confini, come da NTO del PI.

Nell'ambito degli interventi ammessi i nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche e formali adeguate al contesto del Centro Storico e conformi altresì ai contenuti dell'articolo 92 delle presenti norme.

### **Art. 79 Unita' minima di intervento (UMI)**

Ogni unità edilizia schedata con specifico grado di protezione costituisce Unità Minima d'Intervento (UMI): il rilascio dei permessi di costruire può dunque essere consentito solo quando gli stessi la investono nella sua totalità.

Nel caso di Strumenti Urbanistici Attuativi (Piani di Recupero), l'unità minima d'intervento corrisponde all'ambito dello stesso Strumento Urbanistico Attuativo.

In caso d'individuazione preventiva obbligatoria di Piano Attuativo, nei casi indicati all'art.81, lo stesso deve essere individuato all'interno di un'unica ZTO d'appartenenza degli edifici interessati dagli interventi d'ampliamento, demolizione/ricostruzione, adeguamento ambientale.

### **Art. 80 Interventi diretti**

L'Intervento Diretto, in ambito di Centro Storico, è previsto nei seguenti casi: per gli edifici soggetti a grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 secondo le modalità già indicate sulla specifica normativa;

- semplice demolizione senza ricostruzione e nel caso in cui il volume demolito venga recuperato entro gli ambiti di nuova edificazione, previsti, secondo la nuova sagoma e la volumetria puntualmente indicate nelle Tavole di Piano;

- per le sopraelevazioni, le riduzioni di altezze, gli ampliamenti e le nuove edificazioni, puntualmente indicati nelle Tavole del PI.

### **Art. 81 Interventi soggetti a piano attuativo**

Gli interventi, soggetti alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo, vengono a realizzarsi entro le "Unità Minime d'intervento di Piano Urbanistico Attuativo Obbligatorio" puntualmente individuate nelle Tavole di PI.

Per tali ambiti dovrà essere costituito un Consorzio e presentata un'unica istanza relativa al permesso di costruire. Gli interventi successivamente potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali, ma sempre in aderenza al progetto generale.

L'intervento con strumento attuativo è obbligatorio nei seguenti casi:

- per edifici soggetti a grado di protezione 10, qualora si intenda a seguito di demolizione, operare la traslazione dei volumi;
- per edifici soggetti a grado di protezione 9, qualora non si intenda dare corso ad intervento diretto, secondo i limiti e le modalità già previste, ma si voglia operare la traslazione dei volumi in una localizzazione ritenuta più idonea.
- per le ricostruzioni o per gli ampliamenti planimetrici, qualora si voglia operare l'edificazione dei volumi secondo una configurazione diversa da quella puntualmente indicata nelle tavole di Piano;
- per l'ampliamento di fabbricati soggetti a grado di protezione 6 e 10, da attuarsi con la traslazione ed il recupero di volumi soggetti a grado di protezione 9 e 10, qualora non già indicato nelle tavole del Piano.
- per gli edifici soggetti a grado di protezione dal 7 al 10, qualora venga dimostrata la necessità oggettiva di applicare una graduatoria di maggiore tutela, rispetto a quella prevista dal PI, supportata da adeguata e specifica documentazione di analisi, comprendente il rilievo critico dell'immobile, considerato come fattore determinante per le scelte relative alle tipologie di intervento. L'approfondimento dell'indagine di analisi dovrà necessariamente ricomprendere, nello strumento attuativo, le aree e gli edifici contigui a quello oggetto di proposta di cambiamento di operatività, affinché la variazione stessa risulti compatibile al contesto architettonico-formale e ambientale circostante. La nuova classificazione, risultante dalla documentazione di analisi, facente parte del Piano Attuativo (Piano di Recupero), dovrà ottenere l'approvazione del Consiglio Comunale.
- nel caso in cui venga cambiata la destinazione d'uso per più del 50% della superficie utile complessiva esistente di una singola unità edilizia (UMI), onde adeguare l'area d'intervento alla nuova destinazione, con l'individuazione di superfici a standard e la realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

### **Art. 82 Interventi su spazi pubblici**

Gli interventi previsti sugli spazi pubblici dovranno essere attivati attraverso progetti unitari.

Tali progetti unitari, comprensivi della presenza degli spazi e delle aree pubbliche prospicienti, dovranno essere finalizzati ad una riqualificazione complessiva degli spazi pubblici, da attuarsi anche attraverso l'individuazione del verde pubblico, dei viali alberati, dei parcheggi, degli eventuali allargamenti stradali, dei percorsi e delle piazze pedonali e di quanto altro vi possa

concorrere (tali elementi sono peraltro già individuati a titolo indicativo, non vincolante nelle Tavole di Piano).

### **Art. 83 Vincoli di facciata**

Le tavole di progetto indicano con l'assegnazione dei gradi di protezione 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 la ricostruzione totale o parziale dell'edificio, le altezze, le masse edilizie e gli elementi strutturali di facciata (aggetto, cornicioni, finestrate, ecc.) da adempiere e rispettare.

Tali vincoli comportano le seguenti prescrizioni:

- a) porte e finestre individuate sul cartiglio sono rispondenti alla logica architettonica dell'edificio; esse devono essere conservate nella loro forma e posizione. Altri elementi caratterizzanti i prospetti quali camini, colonne, frontoni ed elementi decorativi, intonaci, ecc. sono componenti della struttura architettonica dell'edificio e dell'ambiente e sono vincolati per forma e posizione;
- b) porte, finestre ed altri elementi quali cornicioni, poggioni, ecc. che sono stati alterati nella forma o dimensione, nei materiali o sono stati introdotti ex-novo rispetto alla struttura di facciata, devono essere ricondotti alla partitura tipica della facciata originaria, ripristinando la veste architettonica ed eliminando le alterazioni e le aggiunte.

Le prescrizioni di cui ai punti a) e b) si riferiscono esclusivamente ai prospetti degli edifici lungo le vie pubbliche.

Per quanto non evidenziato nelle tavole di progetto (prospetti su cortili interni o su vicoli), il vincolo da attribuire ai fori ed agli elementi di facciata, di cui ai punti a) e b), 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. Il Responsabile di Area Tecnica decide, con le procedure d'obbligo, in merito alle richieste presentate.

### **Art. 84 Interventi coordinati**

Le tavole di progetto indicano i limiti entro i quali sono prescritti interventi coordinati relativi a più organismi edilizi prospettanti sulle strade principali e per i quali l'intervento di modifica delle facciate deve risultare compatibile con gli edifici compresi nei limiti di cui sopra.

Gli edifici per i quali è ammessa o prescritta la modifica di facciata (spostamento e/o adeguamento di fori), dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti, anche un prospetto d'insieme dei fabbricati compresi nei limiti dell'intervento coordinato, dal quale risulti la compatibilità dell'intervento proposto.

### **Art. 85 Arredo urbano, manufatti, muri di recinzione archi nelle cortine murarie, reperti di valore storico, documentativo o monumentale**

Riguarda strutture murarie indicate nelle tavole di Piano, quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi o elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale, tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in laterizio, pietra locale o ciottoli di fiume e malta di calce.

Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di Piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonatura, una tessitura muraria caratteristica, vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi ecc., deve essere realizzata con i seguenti materiali:

- massello in pietra locale;
- blocchetti di porfido o basalto;
- acciottolato con pietra di fiume.

Tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5, sia pubblici che privati.

Sono ammissibili materiali diversi solo in riferimento a particolari contesti urbani, su aree di proprietà pubblica.

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

## INSEGNE

Le insegne, le iscrizioni, le targhe ed ogni altro mezzo pubblicitario devono essere fissati ai locali cui si riferiscono; se questi sono ubicati su piani superiori, primo compreso, le suddette forme pubblicitarie devono essere installate sul portone d'ingresso o accanto ad esso e solo sotto forma di targa.

Le insegne vengono distinte:

### A. *secondo la forma*

- A.1 - caratteri e/o simboli assoluti
- A.2 - caratteri e/o simboli su pannello di fondo
- A.3 - pannelli con caratteri comunque ottenuti
- A.4 - vetrofanie (spessore circa cm. 0,05)

### B. *in rapporto con l'edificio*

- B.1 - in appoggio continuo diretto
- B.2 - parallele al piano dell'edificio
- B.3 - normali al piano dell'edificio (a bandiera)
- B.4 - esterne all'edificio (su area pubblica o privata)
- B.5 - interne all'edificio
  - in spessore di muro
  - interne al muro

B.6 - inclinate rispetto al piano dell'edificio

### C. *secondo la luminosità*

- C.1 - diretta (sorgente luminosa esterna)
- C.2 - indiretta (sorgente luminosa interna)
- C.3 - indiretta (sorgente luminosa interna rivolta sul piano dell'edificio)
- C.4 - proprie (tubi al neon, lampade formanti direttamente l'insegna)

Le insegne possono essere realizzate con i seguenti materiali:

- legno: i pannelli di fondo non devono essere ottenuti tramite assemblaggio (doghe, listoni, ecc.) e non possono sovrapporsi ad elementi architettonici preesistenti in legno
- ottone
- rame
- bronzo

- ferro
- acciaio: purché non lucido
- vetro: in lastra formante caratteri monocromatici
- materiali plastici: esclusivamente in lastra piana, come sostituto del vetro, color bianco o opaco o trasparenti
- pietra
- pittura: purché non fosforescente
- altri materiali tradizionali.

Sono esplicitamente esclusi:

- Materiali plastici (salvo quanto sopra), alluminio anodizzato, mosaici. Le insegne non possono essere installate nelle testate dei portici o sottoportici e non possono aggettare direttamente su spazi pubblici e non devono recare ostacolo alla viabilità.

Limite di posizione

La posizione dell'insegna è data dalla sua proiezione ortogonale sul piano di ancoraggio.

La posizione scelta per le insegne, le iscrizioni e tutte le forme pubblicitarie visive non deve superare i limiti sottoriportati, e deve scostarsi da questi di una misura che ne permetta la percezione e comunque non inferiore a cm 3:

- limiti superiori: eventuale listolina in pietra o altro materiale
- bordo inferiore del primo corso di finestre;
- eventuale marcapiano;
- eventuali barbacani;
- limiti inferiori: bordo superiore del foro vetrina più prossimo e più alto;
- limiti laterali: qualunque elemento architettonico caratterizzante le vetrine.

Le insegne non possono superare in sbalzo 1/3 della larghezza del marciapiede (nel caso esista), della via o della calle e comunque con un minimo utilizzabile di cm 50 ed un massimo non superiore a cm 120.

L'altezza minima da terra di qualsiasi elemento dell'insegna è di cm 220.

Le insegne devono scostarsi dagli angoli degli edifici di una misura pari ad almeno due volte lo sbalzo.

Lo spessore massimo delle insegne, escluse le parti decorative secondarie, è di cm 10 per quelle luminose e di cm 5 per quelle non luminose.

Non è ammessa la luminosità diretta delle insegne cioè quella prodotta sull'insegna da una sorgente luminosa esterna.

Sono invece ammesse le insegne a luminosità indiretta, riflessa e propria alle seguenti condizioni:

- non devono recare disturbo, per posizione, colori e intensità luminosa, alla viabilità;
- la fonte luminosità non può essere intermittente, scorrevole o simile;
- le insegne al neon non possono contenere elementi esterni al tubo che può avere diametro massimo di mm 15.

Gli alberghi e le pensioni, i cinema, i teatri, le banche e gli edifici pubblici, i musei e simili possono installare, in deroga al limite superiore prescritto, le insegne del tipo A1 sul paramento di facciata, qualora occupino un terreno immobile architettonicamente definito, senza oltrepassare la linea di gronda.

### Cartelli pubblicitari

Per cartelli pubblicitari si intendono i pannelli, le tabelle o altri impianti a carattere permanentemente esposti lungo i percorsi stradali e riportanti messaggi pubblicitari.

L'installazione di detti cartelli non è ammessa all'interno del perimetro del Centro Storico e nelle zone con vincoli ambientali, archeologici e architettonici.

## **Art. 86 Aree Inedificabili**

Riguarda gli spazi già oggi ineditati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.

La previsione per la sistemazione di tali aree è:

- a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
- b) pavimentate in acciottolato e lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali.

In tali aree potranno essere realizzati garage, cantine e magazzini interrati, a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm., in modo tale da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime del fabbricato.

Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo, anche a carattere precario.

## **Art. 87 Destinazioni d'Uso**

Nella relativa tavola di Piano, sono individuate le seguenti destinazioni d'uso che sono così classificate:

- A) destinazione d'uso pubblico, per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:
  1. viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servitù pubblica;
  2. verde pubblico;
  3. attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport;
- B) destinazione d'uso privato:
  1. verde privato;
  2. superfici scoperte, pavimentate;
  3. residenza ed attività direzionali ed economiche connesse, che risultino non rumorose e compatibili con la residenza:
    - a) Uffici pubblici e privati;
    - b) Studi professionali;
    - c) Attività ricettive ed esercizi della ristorazione
    - d) Attività ricreative non rumorose e compatibili con la residenza
    - e) Negozi solo al piano terra, con superficie di vendita non superiore a mq. 150, per unità di esercizio commerciale;
    - f) Attività artigianali di servizio;
    - g) Piccoli laboratori artigianali, che non producono rumore e odori molesti;
    - h) Piccoli magazzini;
    - i) Garage;
    - j) Annessi di servizio alla residenza.



## **Art. 88 Destinazioni d'Uso Pubblico**

Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente articolo lettera A), ove non siano già di proprietà degli enti preposti per legge alla loro utilizzazione, secondo le destinazioni definite dal Piano, sono destinate all'inserimento nel patrimonio pubblico, ai sensi delle vigenti leggi, mediante cessione gratuita e verranno utilizzate in regime pubblicistico.

Per gli edifici con grado di protezione 7, 9 e 10, con le destinazioni d'uso di cui al precedente articolo lettera A), punto 3, è possibile l'ampliamento, anche se non indicato nelle tavole di progetto e qualora indicato, anche in misura diversa.

## **Art. 89 Destinazioni d'Uso Privato**

Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale e attività connesse valgono le seguenti norme in relazione al rispettivo grado di protezione:

- 1) edifici con grado di protezione 1 e 2  
sono ammesse: funzioni pubbliche, residenza ed attività del terziario superiore (uffici, banche ecc.) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico, artistico degli edifici;
- 2) edifici con grado di protezione da 3 a 6

è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale e le attività connesse, compatibilmente ai vincoli edilizi, di cui alle lettere a), b), c), d) della precedente definizione di destinazione d'uso privato art.87 lettera B) punto 3, compatibilmente ai vincoli derivanti dalle tipologie edilizie.

È ammesso, inoltre, compatibilmente con i vincoli edilizi, di cui sopra, e nei limiti precedentemente specificati l'uso dei piani terreno ad attività commerciale e artigianato di servizio, dei piani primo ad artigianato di servizio a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o graveolenti.

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

- a) necessità derivanti da adeguamenti di insediamento commerciali al piano terra, entro i limiti della LR n.15/2004, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamento in spazi orizzontali finitimi;
  - b) ampliamenti di attività artigianali e similari, con i limiti del precedente punto.
- 3) edifici con grado di protezione 7, 9 e 10  
sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore, purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui al permesso di costruire.

Le attività connesse e complementari alla residenza, potranno essere ammesse a condizione che le loro localizzazioni non generino traffico, che per tipo di mezzi e volumi di spostamenti, risulti incompatibile con la viabilità esistente.

## **Art. 90 Utilizzo dei Sottotetti**

Con specifico riferimento agli artt. 2 e 3 della LR n.12/1999 è sempre ammesso l'utilizzo dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali; in questo secondo caso ovvero per i locali adibiti ad abitazione, l'altezza utile media deve essere di m 2,40, mentre per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni l'altezza utile media deve essere di m 2,20. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la relativa superficie utile.

Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, fatto salvo quanto previsto e prescritto puntualmente negli elaborati relativi al Centro Storico.

Tutti gli interventi in corrispondenza dei sottotetti dovranno comunque adeguarsi ai contenuti dei singoli gradi di protezione assegnati e corrispondenti agli edifici oggetto di intervento.

Per la monetizzazione delle aree per parcheggi, prevista al comma 4 art. 2 della LR n.12/1999, si rimanda alla DGC del Comune di Colognola ai Colli n. 195 del 22 Dicembre 2005 ("Determinazione valori di monetizzazione delle aree a standard").

Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo si rimanda integralmente alla LR n. 12/1999.

## **Art. 91 Parcheggi ed Autorimesse**

Nelle aree di pertinenza degli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 6, 9 e 10 è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrato a condizione che siano osservate le prescrizioni di cui al comma 3 dell'articolo 86 delle presenti NTO.

La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere gli spazi a verde interni.

Nelle progettazioni di questi interventi dovrà essere, in ogni caso, privilegiato l'uso ad autorimesse dei piani interrati, secondo quanto disposto dall'art. 2 della L n.122/89, salvo comprovati impedimenti tecnici.

## **Art. 92 Norme Finali per Interventi nei Centri Storici**

Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, sia l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1:50, pertinente non soltanto alle piante, ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.

Per tutti i progetti relativi a fabbricati, di cui alla presente normativa, dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze, al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.

Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto, che dovrà essere redatto in scala 1:50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1:5 o 1:10 o 1:20. Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.

La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Responsabile di Area Tecnica.

Per gli edifici a cui è stato assegnato il grado di protezione 8 (demolizione senza ricostruzione), ma che sono comunque legittimi in riferimento ad atti autorizzativi rilasciati dal Comune, è consentito il passaggio al grado di protezione 7 (demolizione con ricostruzione) o al grado di protezione 9 (ristrutturazione urbanistica), come da art.76 delle presenti NTO, a condizione che sia presentato un progetto di riordino ambientale con adeguati elaborati grafici e relazione tecnica esteso anche all'area esterna di pertinenza.

Tale modifica al grado di protezione, unitamente al progetto di riordino ambientale, dovrà essere approvata con apposito atto deliberativo dal Consiglio Comunale.

Seguono le ulteriori prescrizioni:

#### a) COPERTURE

La copertura deve essere a falde, secondo l'inclinazione tradizionale, seguendo l'andamento delle falde adiacenti. Il manto deve essere in coppi, con esclusione di ogni altro materiale (tegole in cotto, in cemento, lastre in cemento amianto, lamiera, ecc.) eccettuato l'uso, in minime superfici di materiali diversi, quali rame, vetro o altro nell'ambito dei criteri del restauro architettonico.

Salvo quanto specificato nel comma precedente, negli interventi di restauro e di risanamento conservativo, la copertura va conservata nella forma, nell'inclinazione e negli elementi costitutivi originari. Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento, la copertura deve correttamente uniformarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati. Le coperture in contrasto con le caratteristiche morfologiche del costruito, secondo le presenti norme, vanno ricondotte alle forme ammesse. Non possono essere rilasciati permessi di costruire o denunce di inizio attività anche a parti di una unità edilizia se non sono previsti gli interventi che eliminino gli elementi in contrasto con i criteri di salvaguardia ambientale qui espressi.

Coperture piane, eccettuati i terrazzini, devono essere ricondotti al tipo a falde. Sulla copertura possono realizzarsi abbaini, escludendo in ogni caso l'interruzione dei cornicioni o il profilo dei fronti. E' vietato ogni tipo di pensilina o copertura sopra gli ingressi ed in generale sopra tutte le aperture degli edifici.

#### b) CORNICIONI E PLUVIALI

Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo e per i prospetti soggetti a conservazione e ripristino, devono essere mantenuti, consolidati o ripristinati i cornicioni negli elementi costitutivi originari, mediante integrazioni secondo materiali e forme coerenti con l'edificio.

Negli interventi di sopraelevazione, ricostruzione o nuova costruzione, i cornicioni possono essere eseguiti con materiali attuali, rispettando le sporgenze tradizionali.

I cornicioni dovuti a inserimenti, non omogenei con il fabbricato o il contesto, devono essere rimossi in concomitanza con permessi di costruire rilasciati per il fabbricato interessato.

I cornicioni sui fronti, che in pianta risultino spezzati, devono seguirne l'andamento.

c) COMIGNOLI E CAMINETTI

I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo le tecniche tradizionali. Non è ammessa la costruzione di caminetti nelle logge e nei poggiosi.

d) POGGIOLI

Negli interventi di restauro o risanamento conservativo non sono ammessi inserimenti di poggiosi o porte finestre, dovendo l'intervento rispettare la forometria originaria.

Nel rispetto di questi criteri sono realizzabili logge coperte nel riuso di fabbricati rustici, che presentano ampie metrature. Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione o nuova costruzione possono realizzarsi esclusivamente logge in arretramento rispetto al fino di facciata, escludendo tassativamente i poggiosi sporgenti a sbalzo. Le logge possono realizzarsi solamente sui fronti principali dell'edificio (fronte dell'ingresso e fronte opposto), nei fronti secondari sono consentite solamente porte-finestre. I poggiosi dovuti a inserimenti non omogenei con il contesto, devono essere demoliti. Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la loro caratteristica di spazio aperto. Non possono essere rilasciati permessi di costruire anche a parti di una unità edilizia, se non sono previsti gli interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto sopra espresso.

e) PARAPETTI E RECINZIONI

Sono tassativamente vietati: parapetti pieni, le ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno, i parapetti e recinzioni con lastre di vetro retinato, ondulato o vetrocemento, parapetti e recinzioni in grigliato di cotto o cemento.

f) FINESTRE

Negli interventi di restauro o risanamento conservativo per i prospetti soggetti a conservazione, deve essere ripristinata e conservata la forometria originaria o coerente per l'edificio. Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento, i fori di facciata devono essere considerati come semplici bucaure nel paramento murario, senza l'impiego di cornici. I fori devono essere improntati a semplicità di forma, con l'esclusione di oblò, finestre ad arco e simili. Possono essere consentite, aperture di concezione contemporanea, che risultino dall'interruzione di setti murari o dal distacco di diversi elementi costruttivi o architettonici. Le finestre, di forma rettangolare devono essere impostate con l'asse maggiore verticale. Il sistema di oscuramento deve essere costituito da balconi in legno alla vicentina o a due ante, con esclusione delle tapparelle e delle gelosie.

g) TENDE DA SOLE

Non sono ammesse le tende alla veneziana in plastica, le serrande piane in ferro e le tende esterne che comunque nascondino le sagome e le cornici dei fori. Non sono ammesse tende infisse sulle superfici di facciate qualunque sia il sistema di riavvolgimento o raccolta. Tende sporgenti a ventaglio, a vela, sono ammesse esclusivamente per le vetrine dei negozi e degli esercizi pubblici, che non interessino porticati. Il Responsabile di Area Tecnica ha facoltà di prescrivere altre soluzioni e ha facoltà altresì di far rimuovere elementi

non rispondenti ai caratteri dell'edificio su cui sono apposti ed in genere non rispondenti alla salvaguardia o al decoro dell'ambiente urbano.

h) **INTONACI, PITTURE, COLORI**

Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola. Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo tirati al grezzo o a fino. In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure il distacco tra elementi di finitura mediante fugature. Le murature in mattoni o in pietra con caratteristiche di faccia a vista, vanno mantenute nelle loro caratteristiche, rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia, con trattamenti a tampone. Escluso il rinzafo con malta di cemento e la stilatura delle fughe con tondino. Si prescrivono le seguenti finiture dei paramenti murari:

- finitura a malta fine colorata;
- finitura marmorino;
- finitura a pittura a base di calce, terre colorate, anche tamponata con spugna a secco.

Le tinte devono essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra e delle terre rosse, escludendo i bianchi, i grigi, i verdi e gli azzurri, possono essere comprese le varie tonalità dell'avorio. La pittura deve essere estesa con un unico colore dell'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa), escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle relative unità immobiliari. Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni o vuoti o fascia interpiano); possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo o no. Negli edifici soggetti a restauro si conservano i paramenti esistenti o si eseguono e ripristinano analoghi a quelli rilevabili. Gli elementi di pietra non devono essere dipinti.

i) **DISPOSIZIONI FINALI**

Le presenti norme sono applicabili in quanto compatibili con le particolari prescrizioni del Centro Storico, per le singole zone o edifici, o con le prescrizioni delle autorità competenti alla tutela degli immobili succitati.

l) **PRESCRIZIONI UNITÀ PERIFERICA GENIO CIVILE DI VERONA SULLA COMPATIBILITÀ IDRAULICA DGR 13/12/2002 n.3637 COMMA 4**

In sede di progettazione attuativa, tutte le superfici scoperte (percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili etc.) dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, autobloccanti in calcestruzzo, etc.), nel rispetto di quanto previsto dalla DGR n.2948/2009.

## **Art. 93 Zona territoriale omogenea di completamento edilizio B**

È la parte di Città Consolidata che, assieme al Centro Storico, ha caratteristiche morfologiche e tipologiche stabili. Il tessuto urbano è pressoché saturo e presenta uno schema insediativo regolare per il disegno dei lotti e l'allineamento degli edifici lungo la viabilità principale, formando aree morfologicamente ordinate. La tipologia edilizia è variegata, così come la densità edilizia. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e le zone B sono già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria.

La zona territoriale omogenea B è oggetto di azioni che favoriscono la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche del tessuto urbano esistente e degli edifici meritevoli

di tutela, che permettono la trasformazione di edifici e/o di parti del tessuto urbano degradati con interventi di recupero mirati alla riqualificazione dello stato dei luoghi e alla realizzazione di spazi pubblici.

### **Destinazioni d'uso ammissibili**

Nella zona territoriale omogenea B sono ammessi edifici a destinazione d'uso residenziale (**R**), commerciale (**CM**), direzionale (**DR**), sociale (**S**) nella quota indicata nel *Repertorio Normativo*. Sono ammessi anche edifici destinati ad attività ricettive (**AL**) e ad autorimesse (**AR**) come definite all'art.73 delle presenti norme.

Tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, esistenti alla data di adozione del PI, sono riconosciute e confermate.

Successivamente all'adozione del PI il cambio di destinazione d'uso per edifici esistenti non potrà superare, per ogni organismo edilizio, il valore in percentuale espresso per la ZTO B nel *Repertorio Normativo*. Tale valore è inteso comprensivo della quota esistente.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione di cui all'art.7 delle presenti norme.

### **Modi di intervento**

Sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa di regola la demolizione.

Alcuni edifici inclusi nella zona omogenea B presentano caratteristiche architettoniche degne di essere conservate e, pertanto, meritano una normativa di tutela di cui al successivo art.94. Tali edifici sono indicati con un asterisco sugli elaborati in scala 1:2000 del PI.

Ogni edificio esistente nella ZTO B, ossia il volume dello stesso, vincola la corrispondente superficie di pertinenza come superficie fondiaria del lotto, su cui insiste l'edificio medesimo, secondo l'indice corrispondente alla ZTO B di appartenenza.

Sono ammesse nuove costruzioni sui *lotti liberi potenzialmente edificabili* con le modalità ed i parametri d'intervento di cui al presente articolo e del *Repertorio Normativo*. Come definito nel *Glossario*, il *lotto libero potenzialmente edificabile* è la parte di suolo ineditato, appartenente ad una ZTO B, in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto, a completamento della ZTO stessa, purché su tale lotto libero non gravino vincoli di superficie fondiaria, asservita agli indici edificatori del PI, da parte degli edifici circostanti.

Sono consentiti frazionamenti di lotti al fine di incorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici incorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro consistenza volumetrica, tale da mantenere il rispetto degli indici fondiari del PI.

La nuova edificazione è regolata dalle dimensioni del lotto e dalla normativa di ZTO B di cui al presente articolo e dal *Repertorio Normativo*, fatti salvi i diritti di terzi e salvo diverse indicazioni riportate nelle tavole del PI.

È ammessa la sostituzione edilizia, intesa come l'insieme di interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire, mantenendo l'attuale configurazione del lotto di pertinenza e della rete stradale, nel rispetto della normativa di ZTO B di appartenenza, di cui al presente articolo e al *Repertorio Normativo*.

La sostituzione edilizia non deve comportare alterazioni delle caratteristiche tipologiche e formali proprie dei tessuti di appartenenza e della riconoscibilità dei luoghi, assieme a quelle

dell'assetto tipologico e dei caratteri formali delle aree di pertinenza.

#### **Modalità di intervento**

Gli interventi nella zona omogenea B si attuano con intervento edilizio diretto (**IED**), in ragione delle loro caratteristiche, fatte salve eventuali diverse indicazioni riportate negli elaborati grafici. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica l'ambito corrispondente sarà oggetto di Piano Urbanistici Attuativo (**PdR**).

L'edificazione per intervento edilizio diretto (**IED**) all'interno delle ZTO B è comunque subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al permesso di costruire in oggetto o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità relativo al permesso stesso.

#### **Parametri di intervento**

I parametri di intervento di ciascuna zona B sono definiti e riportati nel *Repertorio Normativo*.

Gli indici di edificabilità fondiaria sono diversi nelle differenti aree incluse nella zona omogenea B, con lo scopo di armonizzare le nuove costruzioni alle esistenti.

Nel caso che l'intervento interessi un lotto su cui insistono più edifici, i parametri di intervento dovranno essere verificati sull'insieme degli edifici stessi, compresi quelli sui quali non si interviene.

#### **Prescrizioni progettuali operative**

- Tutti gli interventi, anche di nuova edificazione, devono rispecchiare le caratteristiche tipologiche e formali proprie dei tessuti di appartenenza e rispettare la riconoscibilità dei luoghi.

### **Art. 94 Edifici significativi con caratteristiche architettoniche degne di essere conservate**

- 1) Il PI individua con una specifica simbologia sugli elaborati a scala 1:2000 gli edifici significativi all'interno delle Zone B che meritano una normativa di tutela finalizzata alla conservazione della veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.
- 2) Gli interventi ammessi per gli edifici significativi devono rispettare le norme relative ai gradi di protezione del Centro Storico corrispondenti alla ristrutturazione parziale di tipo A (GP4) nel caso di edifici residenziali e di tipo B (GP5) nel caso di edifici non residenziali, quali fienili, antiche strutture agricole, etc.

### **Art. 95 Zona territoriale omogenea di espansione edilizia C1**

Sono le aree urbane della Città Consolidata di formazione recente e parzialmente edificate, aventi un tessuto urbano non del tutto completato e caratterizzate, nella maggior parte dei casi, da un impianto urbanistico primario ed una morfologia ordinata non ancora completamente integrata con i servizi collettivi e gli spazi pubblici.

#### **Destinazioni d'uso ammissibili**

Nella zona territoriale omogenea C1 sono ammessi edifici a destinazione d'uso residenziale (**R**),

commerciale (**CM**), direzionale (**DR**), sociale (**S**) nella quota indicata nel *Repertorio Normativo*. Sono ammessi anche edifici destinati ad attività ricettive (**AL**) e ad autorimesse (**AR**) come definite all'art.73 delle presenti norme.

Tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, esistenti alla data di adozione del PI, sono riconosciute e confermate.

Successivamente all'adozione del PI il cambio di destinazione d'uso per edifici esistenti non potrà superare, per ogni organismo edilizio, il valore in percentuale espresso per la ZTO C1 nel *Repertorio Normativo*. Tale valore è inteso comprensivo della quota esistente.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione di cui all'art.7 delle presenti norme.

### **Modi di intervento**

Sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa di regola la demolizione.

Ogni edificio esistente nella ZTO C1, ossia il volume dello stesso, vincola la corrispondente superficie di pertinenza come superficie fondiaria del lotto, su cui insiste l'edificio medesimo, secondo l'indice corrispondente alla ZTO C1 di appartenenza.

Sono ammesse nuove costruzioni sui *lotti liberi potenzialmente edificabili* con le modalità ed i parametri d'intervento di cui al presente articolo e del *Repertorio Normativo*. Come definito nel *Glossario*, il *lotto libero potenzialmente edificabile* è la parte di suolo inedificato, appartenente ad una ZTO C1, in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto, a completamento della ZTO stessa, purché su tale lotto libero non gravino vincoli di superficie fondiaria, asservita agli indici edificatori del PI, da parte degli edifici circostanti.

Sono consentiti frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro consistenza volumetrica, tale da mantenere il rispetto degli indici fondiari reali esistenti

La nuova edificazione è regolata dalle dimensioni del lotto e dalla normativa di ZTO C1 di cui al presente articolo e dal *Repertorio Normativo*, fatti salvi i diritti di terzi e salvo diverse indicazioni riportate nelle tavole del PI.

È ammessa la sostituzione edilizia, intesa come l'insieme di interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire, mantenendo l'attuale configurazione del lotto di pertinenza e della rete stradale, nel rispetto della normativa di ZTO C1 di appartenenza, di cui al presente articolo e al *Repertorio Normativo*.

La sostituzione edilizia non deve comportare alterazioni delle caratteristiche tipologiche e formali proprie dei tessuti di appartenenza e della riconoscibilità dei luoghi, assieme a quelle dell'assetto tipologico e dei caratteri formali delle aree di pertinenza.

### **Modalità di intervento**

Gli interventi nella zona omogenea C1 si attuano con intervento edilizio diretto (**IED**), in ragione delle loro caratteristiche, fatte salve eventuali diverse indicazioni riportate negli elaborati grafici.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica l'ambito corrispondente sarà oggetto di Piano Urbanistici Attuativo (**PdR**).

L'edificazione per intervento edilizio diretto (**IED**) all'interno delle ZTO C1 è comunque subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al permesso di



costruire in oggetto o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità relativo al permesso stesso.

### **Parametri di intervento**

I parametri di intervento di ciascuna zona C1 sono definiti e riportati nel *Repertorio Normativo*. Nel caso che l'intervento interessi un lotto su cui insistono più edifici, i parametri di intervento dovranno essere verificati sull'insieme degli edifici stessi, compresi quelli sui quali non si interviene.

La dotazione degli standard urbanistici deve soddisfare quanto previsto all'art.7 delle presenti norme.

### **Prescrizioni progettuali operative**

- Gli interventi di cui alla lettera d) comma 1, art. 3 DPR 380/2001, su edifici esistenti, e quelli di nuova edificazione devono prevedere anche un'adeguata progettazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici stessi.
- Tutti gli interventi devono rispecchiare le caratteristiche tipologiche e formali proprie dei tessuti di appartenenza e rispettare la riconoscibilità dei luoghi.
- I locali accessori devono essere accorpati armonicamente con l'edificio principale.
- In presenza di eventuali elementi detrattori della qualità urbana (impianti tecnologici esterni, depositi di materiali etc.) devono essere impiegati accorgimenti e/o dispositivi utili a mitigare l'impatto visivo, come ad esempio l'uso di particolari materiali e colori, sistemi di mascheramento, idonee piantumazioni.

## **Art. 96 Zona territoriale omogenea di espansione edilizia C1 Speciale**

L'area di Monte Casteggioni presenta connotati ambientali e paesaggistici qualificanti nel territorio aperto, avendo anche al suo interno un borgo rurale di antica origine e due siti archeologici, testimonianze del cammino dell'uomo nella storia.

A metà degli anni '70 (XX sec.) ebbe inizio la formazione di un insediamento residenziale, derivato da un piano di lottizzazione, con connotazioni tipiche di un'area residenziale peri-urbana più che di una borgata rurale.

L'area, quasi totalmente edificata, è classificata come C1 speciale (C1s), trovandosi all'interno del Piano Particolareggiato, di iniziativa pubblica, di riqualificazione e ricomposizione ambientale di Monte Casteggioni, di cui all'art.43 delle presenti norme, e presentando alcuni tratti d'area assoggettati al vincolo archeologico, di cui all'art.15 delle presenti norme.

La ZTO C1s ha solamente destinazione d'uso residenziale (**R**) e in essa si conferma l'indice fondiario esistente, determinato dai singoli edifici esistenti, regolarmente legittimati, e la corrispondente superficie fondiaria di pertinenza.

È ammesso un incremento del volume esistente, previa dimostrazione della legittimità dello stesso, nella misura indicata nel *Repertorio Normativo* per la ZTO C1s.

Gli interventi previsti nella ZTO C1s sono strettamente subordinati all'approvazione del Piano Particolareggiato dell'area di Monte Casteggioni di cui all'art.43 delle presenti norme.

In assenza del Piano Particolareggiato sono ammessi esclusivamente gli interventi a), b) dell'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001.

La ZTO C1s/2 è soggetta a scheda urbanistica Sch. n.1, nella quale è prevista la realizzazione di un nuovo edificio; la scheda Sch. n.1, presente nella Tavola 3.5 Zone Significative: Monte

Casteggioni, costituisce specifica normativa di riferimento.

**Art. 97 Zona territoriale omogenea di espansione edilizia C2 – PUA convenzionati vigenti**  
**Zona di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica RU – PUA convenzionati vigenti**

I PUA relativi a ZTO C2 e a RU realizzati e/o convenzionati, per i quali sono ancora vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi, sono riportati nell'art.113 delle presenti norme per una più compiuta ed approfondita trattazione. Nello stesso articolo sono, inoltre, citati i riferimenti agli atti di approvazione e di convenzione per ciascuno di essi.

**Art. 98 Parcheggi privati**

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.).

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). In ogni caso devono prevedersi due posti auto per ogni nuova unità abitativa, di cui uno coperto.

I parcheggi privati possono essere realizzati nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante.

Per gli spazi da destinare a parcheggi privati negli interventi all'interno del Centro Storico si rimanda alla specifica normativa di zona.

Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere considerati, oltre agli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Invece saranno escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

Nel caso di autorimesse coperte si è tenuti a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi. I relativi progetti dovranno essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza. Quando quest'ultima, per la natura o dimensione dell'opera, sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VVFF, dovrà essere prodotto il relativo nulla osta prima del rilascio del *Permesso di Costruire*.

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 agli artt.66 e 71 delle presenti norme.

## **Art. 99 Verde privato**

Il verde privato costituisce un'importante risorsa per la collettività sia per le sue valenze ambientali, legate alla connettività ambientale-naturalistica, alla riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico, al miglioramento del microclima, sia per gli aspetti paesaggistici e storici che caratterizzano e umanizzano il tessuto urbano. Pertanto le aree a verde privato sono inedificabili.

Gli interventi prevalenti di gestione del verde privato sono riconducibili al concetto generale di manutenzione ordinaria e straordinaria e fanno riferimento a tutte le pratiche necessarie per mantenere in salute e in sicurezza le componenti del sistema verde. La cadenza degli interventi è legata alla tipologia di verde.

E' fatto obbligo ai proprietari di garantire adeguate condizioni di sicurezza nei casi in cui la vegetazione si trovi in corrispondenza di spazi aperti al pubblico transito. Tale situazione si presenta tipicamente nel caso di pertinenze verdi private con alberi, arbusti, siepi e rampicanti aggettanti su strade aperte al pubblico transito, parcheggi, aree verdi pubbliche, percorsi pedonali e ciclabili, ovvero nel caso di alberate impiantate su strade private aperte al pubblico transito.

In questi casi i proprietari dovranno intervenire con adeguate potature per consentire il transito e la sosta pedonale e veicolare in sicurezza.

Nei casi in cui le condizioni meccaniche dell'albero ne consigliassero l'abbattimento, si dovrà provvedere all'integrazione della pianta abbattuta con piantumazioni di essenze autoctone.

I residui di potatura e della manutenzione del verde, purché non frammisti ad altri rifiuti, possono essere conferiti gratuitamente, dai Privati o dalle Imprese, presso l'impianto di compostaggio pubblico. In ogni caso è vietato il conferimento nei cassonetti o presso di questi o l'abbandono su aree pubbliche.

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 (ratti, rettili, insetti, ecc.), ovvero di rimuovere vegetazione infestante e rifiuti.

Il contenimento della vegetazione spontanea, in particolare lungo la viabilità ed i confini, è prescritto anche dal Codice della Strada.

### **Conservazione paesistica e funzionale del tessuto vegetazionale**

La conservazione paesistica, storico-monumentale e naturalistica del patrimonio arboreo (non forestale) è riferita alla sua collocazione sul territorio, non alla specie vegetale, fatta eccezione delle piante vincolate per legge.

Gli interventi nei giardini storici e nelle aree di proprietà privata vincolate, quali pertinenze scoperte e contesti figurativi di complessi storico-monumentali, necessitano della preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze, qualora questi interessino direttamente o indirettamente le alberature presenti.

Ogni intervento di restauro deve rispettare l'evoluzione del giardino in questione. Il restauro, così come il ripristino, deve essere preceduto da uno studio approfondito e da un progetto che sia in grado di assicurare il carattere scientifico dell'intervento. Nel caso degli edifici tutelati per legge, tali analisi devono essere sottoposte alle competenti Soprintendenze. Inoltre la progettazione deve rispettare quanto riportato nelle presenti norme.

La perizia del professionista è fondamentale per giustificare l'inderogabile esigenza di abbattimento; infatti l'eventuale autorizzazione è rilasciata solo nel caso in cui venga accertato

lo stato di pericolo costituito dal permanere dell'albero o la condizione patologica degenerativa irreversibile, oppure l'incompatibilità con le dimensioni attuali dell'albero rispetto all'integrità o funzionalità di manufatti, qualora fosse dimostrata l'impossibilità di intervenire, in alternativa, sui manufatti stessi.

### **Nuovi giardini, parchi e aree verdi**

La realizzazione di nuovi giardini, parchi e aree verdi, in genere, devono ispirarsi ai seguenti criteri:

- scelta prevalente di piante autoctone o naturalizzate nella fascia climatica dell'area colognese ed utilizzo di materiale vivaistico di prima qualità;
- rispetto della biodiversità in ambito urbano;
- rispetto delle distanze tra alberi, costruzioni limitrofe e sedi stradali;
- corretta progettazione tecnica, ambientale e paesaggistica;
- scelta di piante che apportino il maggior beneficio ambientale;
- diversificazione della specie al fine di ottenere maggiore stabilità biologica e minore incidenza di malattie e parassiti;
- ottimizzazione dei costi d'impianto e di manutenzione;
- facilità di manutenzione;
- rispetto della funzione estetica del verde.

Sono ammesse soltanto modeste strutture precarie in legno e/o con materiali tradizionali per accessori legati alla fruizione del verde privato stesso. Tali strutture devono anche essere inserite in maniera opportuna nell'ambiente circostante.

All'interno del verde privato di pertinenza dell'unità abitativa è permessa la pavimentazione limitata ai soli percorsi diretti agli accessi degli edifici e per le aree strettamente destinate a parcheggio; in entrambi i casi le pavimentazioni devono essere realizzate 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 dal DGR n.2948/2009 e agli artt.66 e 71 delle presenti norme.

## **Art. 100 La Città Consolidata economica - produttiva**

Alla data di adozione del PI il tessuto urbano, nei suoi molteplici aspetti, esistente all'interno della Città Consolidata economica - produttiva è riconosciuto e confermato.

Nella Città Consolidata economica - produttiva sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art. 3 DPR 380/2001 e quanto previsto e consentito dalle presenti norme per ogni ZTO di appartenenza.

L'attività di trasformazione edilizia nella Città Consolidata economica - produttiva avviene per intervento edilizio diretto (**IED**) nel rispetto delle presenti norme, ad eccezione degli interventi corrispondenti ad ambiti assoggettati a PUA previsti dal PI.

L'attività per intervento edilizio diretto è subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al permesso di costruire in oggetto o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità relativo al permesso stesso.

All'interno della Città Consolidata economica – produttiva l'altezza massima degli edifici, ove specificata, non è comprensiva dei volumi tecnici e degli spazi tecnologici, anche se estesi all'intera superficie del manufatto.

La Città Consolidata economica – produttiva deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'art.7 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi in essa.

La Città Consolidata economica - produttiva ha prevalente destinazione d'uso produttiva, artigianale e industriale.

Oltre alle attività produttive tradizionali sono ammesse anche attività che operano in settori innovativi quali:

- attività direzionali;
- attività produttive ad alto contenuto tecnologico;
- vivaio di aziende inteso come strutture destinate ad imprese di nuova formazione che operano in settori innovativi e ad alto contenuto tecnologico;
- sedi per la ricerca e la produzione avanzata;
- logistica ed attività connesse;
- mostre permanenti e/o temporanee.

Sono ammesse anche attività commerciali nei termini e nei modi indicati nella specifica normativa di zona.

La Città Consolidata economica – produttiva può prevedere *Centri Integrati di Servizio*, intesi come l'insieme di servizi all'impresa e all'uomo, organizzati in apposite ed idonee strutture. I *Centri Integrati di Servizio* possono accogliere:

- uffici di consulenza commerciale, finanziaria, legale, marketing, tecnica, studi professionali etc.;
- incubatori (incubator) dedicati alle aziende all'inizio della loro attività (start up) con programmi atti ad accelerare lo sviluppo delle stesse attraverso risorse di sostegno;
- attività di formazione e specializzazione professionale;
- direzionale, come uffici, sportelli bancari e servizi pubblici ed amministrativi, etc.;
- centro congressi;
- attrezzature ricettive;
- attrezzature di ristoro;
- attrezzature socio-sanitarie come poliambulatori, centri di riabilitazione e di benessere;
- mostre permanenti e/o temporanee ed attrezzature per sedi rappresentative ed istituzionali;
- attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo.

La Città Consolidata economica – produttiva ammette anche destinazioni d'uso quali:

- residenza per il proprietario o il personale di custodia delle attività insediate.
- autorimesse di uso pubblico e privato.
- stazioni di servizio per carburanti.

## **Art. 101 Zona D1 economico – produttiva di completamento**

È la parte preponderante di Città Consolidata economico-produttiva, che risulta pressoché saturata. Laddove gli insediamenti produttivi costituiscono un sistema insediativo, la zona territoriale omogenea D1 presenta un aspetto relativamente omogeneo e è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria.

La ZTO D1 è oggetto di azioni che intendono favorire processi di riqualificazione e riorganizzazione produttiva centrati sui settori produttivi tradizionali presenti.

### **Destinazioni d'uso ammissibili**

Nella zona territoriale omogenea D1 sono ammessi edifici a destinazione d'uso produttiva, artigianale e industriale, e relativi servizi come mensa, uffici aziendali, mostre permanenti, magazzini, depositi, autorimesse, alloggi del personale di custodia o del proprietario, oltre a destinazioni d'uso proprie del Centro Integrato di Servizio come definito all'art.100 delle presenti norme.

Le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso e sono vietati i depositi di materie maleodoranti e insalubri.

Sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario o al personale di custodia sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva. Tali costruzioni devono comporsi sotto il profilo formale in modo armonico con gli edifici produttivi e in aderenza agli stessi o al piano sovrastante.

Sono ammesse attività commerciali a condizione che siano reperiti gli standard necessari come previsto all'art. 31 della LR 11/2004 e all'art.7 delle NTO e che gli accessi lungo la viabilità pubblica non creino conflittualità al traffico veicolare.

Le attività commerciali relative alle grandi strutture di vendita, ai sensi dell'art. 7 comma 1 punto c) LR 15/2004, sono ammesse solo ed esclusivamente nella ZTO D1.3/1.

### **Modi di intervento**

Sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa di regola la demolizione ed interventi di nuova costruzione.

Un edificio, presente nella zona territoriale omogenea D1.1/2, ha caratteristiche architettoniche degne di essere conservate e, pertanto, ad esso si assegna la normativa di tutela di cui all'art.94 delle presenti norme. Tale edificio è indicato con un asterisco sugli elaborati in scala 1:2000 del PI.

Ogni edificio esistente nella ZTO D1, ossia la superficie coperta dello stesso, vincola la corrispondente superficie di pertinenza come superficie fondiaria del lotto, su cui insiste l'edificio medesimo, secondo il rapporto di copertura corrispondente alla ZTO D1 di appartenenza.

Sono ammesse nuove costruzioni sui *lotti liberi potenzialmente edificabili* con le modalità ed i parametri d'intervento di cui al presente articolo e del *Repertorio Normativo*. Come definito nel *Glossario*, il *lotto libero potenzialmente edificabile* è la parte di suolo ineditato, appartenente ad una ZTO D1, in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto, a completamento della ZTO stessa, purché su tale lotto libero non gravino vincoli di superficie fondiaria, asservita ai parametri edificatori (rapporto di copertura) del PI, da parte degli edifici circostanti.

Sono consentiti frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro superficie coperta, tale da mantenere il rispetto dei parametri edificatori (rapporto di copertura) del PI.

La nuova edificazione è regolata dalle dimensioni del lotto e dalla normativa di ZTO D1 di cui al presente articolo e dal *Repertorio Normativo*, fatti salvi i diritti di terzi e salvo diverse indicazioni riportate nelle tavole del PI.

È ammessa la sostituzione edilizia, intesa come l'insieme di interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire, mantenendo l'attuale configurazione del lotto di pertinenza e della rete stradale, nel rispetto della normativa di ZTO D1 di appartenenza, di cui al presente articolo e al *Repertorio Normativo*.

**Modalità di intervento**

Gli interventi nella zona omogenea D1 si attuano con intervento edilizio diretto (**IED**), in ragione delle loro caratteristiche, fatte salve eventuali diverse indicazioni riportate negli elaborati grafici. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica l'ambito corrispondente sarà oggetto di Piano Urbanistici Attuativo (**PdR**).

L'edificazione per intervento edilizio diretto (**IED**) all'interno delle ZTO D1 è comunque subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al permesso di costruire in oggetto o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità relativo al permesso stesso.

**Parametri di intervento**

I parametri di intervento di ciascuna zona D1 sono definiti e riportati nel *Repertorio Normativo*.

**Art. 102 Zona D2 economico – produttiva di espansione – PUA convenzionati vigenti**

I PUA relativi a ZTO D2 realizzati e/o convenzionati, per i quali sono ancora vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi, sono riportati nell'art.113 delle presenti norme per una più compiuta ed approfondita trattazione. Nello stesso articolo sono, inoltre, citati i riferimenti agli atti di approvazione e di convenzione per ciascuno di essi.

**Art. 103 Zona D3 economico – produttiva di espansione con Centro Servizi integrato**

L'area si trova nella parte della Città Consolidata economico-produttiva più consistente, ad ovest del territorio comunale. È già dotata delle opere di urbanizzazione primaria, come da Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, approvato dal CC con delibera n.39 del 28/10/2003.

**Destinazioni d'uso ammissibili**

Nella zona territoriale omogenea D3 sono ammessi edifici a destinazione d'uso produttiva, artigianale e industriale, e relativi servizi come mensa, uffici aziendali, mostre permanenti, magazzini, depositi, autorimesse, alloggi del personale di custodia o del proprietario, oltre a destinazioni d'uso proprie del Centro Integrato di Servizio come definito all'art.100 delle presenti norme.

Le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso e sono vietati i depositi di materie maleodoranti e insalubri.

La porzione orientale dell'area è destinata, in modo particolare, a sole attività di Centro Servizi, come indicato nelle tavole del PI, che raccoglie in sé le destinazioni d'uso proprie del *Centro Integrato di Servizio* all'impresa ed all'uomo, come sportelli bancari, uffici tecnici e direzionali, servizi pubblici e amministrativi, centri di ricerca applicata, mostre permanenti, attività ricettive e di ristoro e di fruizione del tempo libero etc..

Sono ammesse attività commerciali a condizione che siano reperiti gli standard necessari come previsto all'art. 31 della LR 11/2004 e all'art.7 delle NTO e che gli accessi lungo la viabilità pubblica non creino conflittualità al traffico veicolare.

Non sono ammesse le attività commerciali relative alle grandi strutture di vendita così come definite all'art.7 comma 1 punto c) LR 15/2004.

Sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario o al personale di custodia sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva. Tali costruzioni devono comporsi sotto il profilo formale in modo armonico con gli edifici produttivi e in aderenza agli stessi o al piano sovrastante.

#### **Modalità di intervento**

L'attività di trasformazione territoriale e di edificazione nella ZTO D3 avviene con lo Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, Piano Particolareggiato, esteso a tutto l'ambito d'intervento e con il rispetto degli indici urbanistici e delle altre norme specifiche ad essa relativi, di cui al presente articolo e al *Repertorio Normativo* di zona.

Il Piano Particolareggiato deve essere adeguato alle presenti norme.

#### **Parametri di intervento**

I parametri di intervento di ZTO D3 sono definiti e riportati nel *Repertorio Normativo*.

#### **Prescrizioni progettuali operative**

- La localizzazione e il dimensionamento degli standard deve tener conto della ripartizione tra area produttiva e Centro Servizi, perché siano ordinati ed organizzati in maniera armonica in funzione alle diverse specifiche funzioni previste all'interno della ZTO D3.
- Idonea piantumazione arborea dovrà essere posta a dimora in corrispondenza del confine settentrionale dell'ambito d'intervento con la campagna aperta, onde mitigare l'impatto visivo dei nuovi corpi di fabbrica.

### **Art. 104 Zona D4 centro florovivaistico**

È un'area ubicata lungo la Strada Padana Superiore SR11, nella parte orientale del territorio comunale, dove è già presente un'attività di produzione e commercializzazione floro-vivaistica.

Gli interventi, all'interno di tale area, sono subordinati alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, Piano di Lottizzazione.

Il Piano Urbanistico Attuativo deve prevedere l'organizzazione degli accessi, di entrata e di uscita, opportunamente arretrati rispetto alla SR11 ed adeguati ai flussi di traffico lungo la stessa arteria, ponendo anche particolare cura e attenzione nella realizzazione dei percorsi pedonali e carrai e nelle sistemazioni esterne.

Nella ZTO D4 è ammessa la realizzazione di strutture destinate a serre e vivai protetti e di strutture per la commercializzazione dei prodotti, coi relativi servizi, nel rispetto dei dati quantitativi di cui al *Repertorio Normativo* di zona.

Sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario o del personale di custodia sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva. Tali costruzioni devono comporsi sotto il profilo formale in modo armonico con gli edifici produttivi e in aderenza agli stessi o al piano sovrastante.

### **Art. 105 Attività produttive in zona impropria da confermare**

- 1) Il PI individua puntualmente le attività produttive in zona impropria da confermare in quanto presentano caratteristiche compatibili con l'intorno.
- 2) Le attività produttive in zona impropria da confermare sono individuate con Schede puntuali



nel *Repertorio Normativo*.

- 3) Tali schede sono parte integrante delle presenti Norme Operative e hanno valore descrittivo per la parte riguardante l'informazione sull'attività esistente e relativo ambito di pertinenza, valore conformativo per la parte normativa e valore prescrittivo per lo schema grafico di progetto.
- 4) Per le attività produttive in zona impropria da confermare non schedate della pianificazione previgente si riconosce lo stato di fatto alla data di adozione del PI, laddove legittimato da relativi titoli abilitativi.
- 5) In caso di trasferimento o cessazione dell'attività, l'area che essa libera rientra nella disciplina della zona omogenea in cui è inclusa.

#### **Art. 106 Attività produttive da contenere**

- 1) Si tratta di attività produttive, già individuate dalla pianificazione previgente e confermate dal PI, le cui caratteristiche possono divenire incompatibili con il luogo in cui sono localizzate in caso di loro potenziamento e per le quali, pertanto, si esclude qualsiasi intervento di ampliamento dell'esistente.
- 2) Per tali attività sono ammessi solo gli interventi di cui all'art.3 lett. a, b, c del DPR 380/2001, finalizzati al miglioramento qualitativo complessivo degli edifici produttivi esistenti e all'adeguamento a quanto disposto dalle leggi nazionali in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
- 3) In caso di trasferimento dell'attività, l'area che essa libera rientra nella disciplina della zona omogenea in cui è inclusa.

#### **Art. 107 Attività produttive fuori zona da trasferire**

- 1) Si tratta di attività produttive, già individuate dalla pianificazione previgente e confermate dal PI, le cui caratteristiche sono incompatibili con il luogo in cui sono localizzate.
- 2) Per tali attività è previsto solamente il trasferimento in zona propria e l'area che essa libera rientra nella disciplina della zona omogenea in cui è inclusa.

#### **Art. 108 La Città Pubblica**

La Città Pubblica è costituita da parti del tessuto urbano cui si attribuiscono funzioni di interesse pubblico e di servizio per l'intera comunità, nell'accezione più ampia.

Nonostante la sua marcata specificità, la Città Pubblica si rapporta con continuità alle altre parti del Sistema Insediativo.

La Città Pubblica si realizza e si sviluppa per iniziativa pubblica e/o privata convenzionata, anche attraverso l'applicazione degli strumenti compensativi e perequativi ai sensi degli artt.114, 115, 116 delle presenti norme.

Sono ammesse la proprietà e la gestione di servizi, attrezzature ed impianti di interesse pubblico da parte di Privati, purché regolarmente convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

Le aree di interesse collettivo possono essere attuate per intervento edilizio diretto (IED) o con PUA in relazione alla specificità dell'area stessa e del tipo di intervento.

Trattandosi di Città Pubblica, le nuove zone F saranno regolamentate dal progetto di opera pubblica che definirà i parametri quantitativi (indici stereometrici) nel rispetto della normativa vigente e di quella specifica eventuale dell'opera stessa.

Qualora si ritenga necessario, in tutte le zone F è ammessa la realizzazione di un alloggio per il custode, per un volume massimo di 500 mc.

La dotazione dei parcheggi pubblici nelle diverse zone deve essere assicurata ed adeguata ai servizi, attrezzature ed impianti, cui è rivolta, in funzione della valenza e della capacità attrattiva degli stessi.

La Città Pubblica si distingue in:

- 1) **Zona F1** Aree per attrezzature ed impianti di interesse collettivo destinate alle strutture per la pubblica amministrazione, le attività civiche, culturali, sociali, religiose, di servizio pubblico e relativi servizi, etc.

I cimiteri sono classificati come Zona F1 e sono disciplinati dalle specifiche disposizioni di legge e da quelle di cui all'art.26 delle presenti norme, inerenti alle fasce di rispetto.

- Sono vietate nuove costruzioni, salvo le opere riguardanti i cimiteri ed i parcheggi di pertinenza.
- L'ampliamento dei cimiteri può interessare la zona agricola e comporta lo spostamento della corrispondente zona di tutela.
- Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art. 3 DPR 380/2001.
- Sono ammesse le piantumazioni e le colture arboree tipiche autoctone e quelle tradizionalmente legate all'uso ed al culto di questi luoghi.

- 2) **Zona F2** Aree per istruzione destinate alle strutture ed impianti per l'istruzione pubblica di ogni ordine e grado sino alle medie superiori, incluse, e i relativi servizi e strutture di supporto.

- 3) **Zona F3** Spazi aperti pubblici attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche, gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e relativi servizi, nonché le aree scoperte destinate a bacini di laminazione.

- L'Amministrazione Comunale può autorizzare l'iniziativa privata per la realizzazione e la gestione delle aree destinate a Zona F3, assieme ai relativi impianti, con la concessione regolata da apposita convenzione in cui si stabiliscono le forme di utilizzazione e di gestione delle stesse aree pubbliche o di uso pubblico.
- Nelle aree destinate a Zona F3 si possono realizzare costruzioni funzionali alla fruizione delle stesse, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature di supporto e di servizio, piste ciclo-pedonali nonché spazi per la sosta.
- Nelle aree per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 40% di quella complessiva.

- 4) **Zona F4** Aree per parcheggi ad uso pubblico destinate alla sosta degli autoveicoli, quali le aree a parcheggio e/o autorimesse.

- Le sole strutture ammesse sono quelle per il ricovero degli autoveicoli.
- L'Amministrazione Comunale può autorizzare l'iniziativa privata per la realizzazione e la gestione dei parcheggi pubblici e relativi impianti con la concessione regolata da apposita convenzione in cui si stabiliscono le forme di utilizzazione e di gestioni delle aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico.
- Nelle aree destinate a parcheggio pubblico si possono realizzare costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature

tecnologiche di servizio e connessioni ciclo-pedonali.

- Le aree destinate a parcheggio pubblico devono essere opportunamente dotate di filari alberati con essenze latifoglie caduche e di verde a valenza ambientale, appartenenti alla vegetazione locale.
  - La pavimentazione delle aree destinate a parcheggio pubblico devono essere realizzate 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 agli artt.66 e 71 delle presenti norme.
- 5) **Zona F5** Aree per servizi tecnologici destinate ad impianti, strutture e servizi strettamente tecnologici sia di interesse generale che di interesse locale, quali centrali elettriche, sedi, depositi ed impianti delle Aziende municipali etc..
- I servizi tecnologici possono realizzarsi in tutte le zone ed aree, previo consenso del Comune, escludendo le aree vincolate e quelle di pregio ambientale, garantendo, inoltre, la tutela di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico ed ambientale.
  - I manufatti devono rispettare le specifiche norme di legge e quanto previsto dalle presenti norme.

## **Art. 109 La Città della Trasformazione**

La Città della Trasformazione è costituita dalle porzioni di territorio in cui si attuano i processi di trasformazione per la città di nuovo impianto e da quelle parti di città esistente che, recuperate e riutilizzate, conferiscono nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani.

Tutte le azioni della Città della Trasformazione sono strategiche per soddisfare le esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale ed urbano, sentite dalla comunità, prevedendo anche la realizzazione integrata di componenti del sistema della mobilità.

Gli interventi di trasformazione, soddisfacenti i criteri di sostenibilità del PATI, hanno il fine di garantire la riqualificazione urbana ed ambientale, la dotazione degli standard urbanistici ed il loro riequilibrio, laddove carenti, con acquisizioni compensative, perseguendo gli obiettivi quantitativi e qualitativi anche con la modalità attuativa della perequazione urbanistica di cui all'art.114 delle presenti norme.

La Città della Trasformazione comprende sia la componente residenziale che la componente economico – produttiva e si articola in:

- Zona territoriale omogenea di espansione edilizia C2;
- Zona D2 economico-produttiva di espansione;
- Zona direzionale-commerciale di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica soggetta a PdR;
- Zona di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica;
- Accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 LR n.11/2004);
- Schede di piano norma.

Tali ambiti sono puntualmente individuati nelle tavole di piano.

Gli interventi della Città della Trasformazione sono attuati con Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata nel rispetto delle presenti norme.

La Città della Trasformazione deve soddisfare la richiesta di standard urbanistici, di cui all'art.7 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie della Città Consolidata residenziale e della Città Consolidata economico-produttiva, di cui agli art.73 e 100 delle presenti norme, e con le eventuali specificazioni particolari espresse e riportate, per ciascuna zona di appartenenza, nel *Repertorio Normativo*.

Concorrono alla Città della Trasformazione anche le azioni di PI relative alla Città Pubblica (art.108), sia per quanto riguarda i nuovi interventi e le nuove dotazioni che per quanto riguarda il miglioramento e la riqualificazione delle aree e delle attrezzature pubbliche esistenti.

### **Art. 110 Piani urbanistici attuativi**

- 1) I piani urbanistici attuativi sono gli strumenti urbanistici che hanno lo scopo di dare attuazione alle previsioni del PI qualora esplicitamente richiesto, regolando l'assetto urbanistico 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.
- 2) I piani urbanistici attuativi obbligatori del PI sono puntualmente individuati negli elaborati grafici, con perimetrazione del relativo ambito di intervento. L'ambito di intervento definisce l'area oggetto di PUA.
- 3) I piani attuativi sono disciplinati dalla LR n.11/2004 e si dividono in:
  - piani particolareggiati (art.13 L n.1150/1942);
  - piani di lottizzazione (art.28 L n.1150/1942);
  - piani di zona per l'edilizia economica e popolare (L n.167/1962);
  - piani per gli insediamenti produttivi (art.27 L n.865/1971);
  - piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (art.28 L n.457/1978);
  - piano ambientale (LR n.40/1984);
  - programma integrato (LR n.179/1992).
- 4) L'obbligatorietà dei piani attuativi è riportata negli elaborati grafici e nella specifica norma di zona.

Alcuni di questi stessi strumenti possono essere possibili, ma non obbligatori, in determinate altre zone omogenee, secondo la casistica che segue:

  - il piano di recupero è possibile in qualunque zona, purché anche in parte già edificata;
  - il piano per l'edilizia economica e popolare è di regola possibile nelle zone a destinazione residenziale;
  - il piano per insediamenti produttivi è possibile solo nelle zone omogenee D.

### **Art. 111 Definizioni dei piani urbanistici attuativi**

- 1) Il Piano Particolareggiato (PP) è uno Strumento Urbanistico Attuativo di applicazione generale su qualunque parte del territorio comunale.

Il Piano Particolareggiato può essere solo di iniziativa pubblica.
- 2) Il **Piano di Lottizzazione (PdL)** è uno Strumento Urbanistico Attuativo finalizzato all'intervento su aree non interessate da insediamenti preesistenti e, quindi, indicate per la prima volta dal PI come urbanizzabili.

Il Piano di Lottizzazione può essere sia di iniziativa pubblica che privata; nel primo caso può

trattarsi sia di un piano di un piano di lottizzazione su aree di proprietà pubblica, sia di un piano di lottizzazione elaborato avvalendosi di poteri sostitutivi nei confronti di privati inerti di cui all'art. 20 comma 6 LR n.11/2004.

- 3) Il **Piano di Recupero (PdR)** è uno Strumento Urbanistico Attuativo finalizzato all'intervento di riqualificazione e di ristrutturazione urbanistica sul patrimonio edilizio esistente, ovvero alla sua sostituzione (parziale o totale) con edifici ed assetto microubanistico a questi alternativi.

Il Piano di Recupero può essere sia di iniziativa pubblica che privata.

- 4) Il **Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)** è uno Strumento Urbanistico Attuativo simile al Piano di Lottizzazione, ma è definito in modo preciso da leggi settoriali (in particolare la Legge n.167/62 e smi) per la destinazione d'uso (implicita nel nome) e le procedure di formazione, approvazione ed attuazione.

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare è solo di iniziativa pubblica.

- 5) Il **Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)** è uno Strumento Urbanistico Attuativo simile al Piano di Lottizzazione, ma è definito in modo preciso da leggi settoriali (in particolare la Legge n.865/71 e smi) per la destinazione d'uso (implicita nel nome) e le procedure di formazione, approvazione ed attuazione.

Il Piano di Insediamenti Produttivi è solo di iniziativa pubblica.

#### **Art. 112 Procedure di approvazione dei piani urbanistici attuativi e relativi elaborati**

- 1) I piani attuativi previsti dal PI sono disciplinati dalle presenti norme e fanno riferimento ai contenuti normativi degli articoli 19 e 20 della LR n.11/2004.
- 2) Gli strumenti urbanistici attuativi (PUA), rispetto all'ambito d'intervento individuato dal PI, possono prevedere variazioni del perimetro nel limite massimo del 10% senza costituire variante allo stesso PI, a seguito della definizione esecutiva delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione delle aree, nel rispetto, comunque, della capacità insediativa teorica del PUA, come previsto dal PI, e con le aree a standard dimensionate secondo i minimi di legge.  
Se il PUA è di iniziativa pubblica sono ammesse variazioni di perimetro del 15% ed anche variazioni volumetriche e/o di superficie coperta con un limite massimo del 15%, senza costituire variante al PI, garantendo, comunque, la dotazione degli standard minimi di legge.
- 3) Il piano urbanistico attuativo (PUA) è adottato dalla Giunta Comunale ed approvato dal Consiglio Comunale. Qualora il piano sia di iniziativa privata la Giunta Comunale, entro il termine di novanta giorni dal ricevimento della proposta corredata dagli elaborati previsti, adotta il piano oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti.
- 4) Trascorso il termine di cui al punto 3, può essere richiesta alla Provincia, con le modalità di cui all'art.30, comma 6 LR n.11/2004, la nomina di un commissario ad acta che assuma i conseguenti provvedimenti.
- 5) Entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e mediante l'affissione di manifesti. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.
- 6) Entro trenta giorni dal decorso del termine di cui al punto 5, il Consiglio Comunale approva

il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate.

- 7) Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune ed il relativo deposito, nel caso di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale, entro trenta giorni dell'avviso dell'avvenuto deposito.
- 8) I PUA di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale, e, comunque, almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito stesso. Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'art.21 LR n.11/2004.
- 9) Per i programmi integrati può essere seguita la procedura dell'accordo di programma di cui all'art.7 LR n.11/2004.
- 10) Il piano entra in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nell'albo pretorio del comune.
- 11) I PUA possono essere attuati, dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi ai sensi dell'art. 21 della LR n.11/04.

Il comparto urbanistico è l'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento.

La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto ed i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione di denuncia inizio attività, ovvero di un'unica istanza di permesso di costruire, sono stabiliti da un PUA oppure dal PI.

Il comparto può riguardare tutto o parte di un PUA oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del PI.

Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo, previa stipula di un'apposita convenzione.

Il consorzio è costituito dai soggetti interessati che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale, e, comunque, 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 secondo quanto stabilito all'art. 35 della LR n.11/04 e all'art. 114 delle presenti NTO. Dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.

Il consorzio 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.

L'occupazione temporanea o l'espropriazione sono notificate ai proprietari e agli aventi titolo nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale.

Sono ammessi subcomparti o stralci funzionali di PUA solo nel caso in cui ciò sia previsto nel *Repertorio Normativo* per la specifica zona e, comunque, a seguito di un Piano di Coordinamento Urbanistico complessivo dell'intero ambito da assoggettare unitamente al subcomparto all'approvazione del Consiglio Comunale. L'attuazione del subcomparto non deve pregiudicare l'attuazione organica dell'assetto urbanistico complessivo dell'area, ma

- favorire esclusivamente l'operatività degli interventi con tempi di esecuzione diversificati.
- 12) Il PUA ha efficacia per dieci anni. Non ha limite temporale l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.
- Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
- 13) Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del PUA 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.
- 14) L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal comune per un periodo non superiore a cinque anni.
- 15) Le varianti al piano sono adottate ed approvate con le procedure di cui al presente articolo entro il termine di efficacia del medesimo.
- 16) Il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non comporti una modifica del dimensionamento e rispetti gli standard minimi previsti dalle presenti NTO. La variante può ridefinire le destinazioni d'uso, tra quelle previste all'art. 73 e all'art. 100 delle presenti norme, e riorganizzare il tessuto urbanistico dell'intera zona soggetta a PUA.
- 17) Il PI individua gli ambiti dei piani attuativi che sono stati già convenzionati, per i quali valgono ancora le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi vigenti, per il periodo di validità contenuto nella convenzione. Allo scadere di quest'ultimo vale la normativa di PI. I riferimenti agli estremi degli *Atti di approvazione e convenzione* sono riportati nell'art.113.
- 18) Il PUA è formato dagli elaborati necessari, individuati tra quelli previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, in funzione degli specifici contenuti ed in particolare tra quelli identificati dalla LR n.11/04 e successive modificazioni ed integrazioni:
- a) estratto delle tavole del PATI e del PI, nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
  - b) cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
  - c) planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
  - d) verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
  - e) vincoli gravanti sull'area;
  - f) estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
  - g) progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione degli stralci funzionali autonomi;
  - h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
  - i) schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
  - j) relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
  - k) norme di attuazione;
  - l) prontuario per la mitigazione ambientale;
  - m) convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
  - n) capitolato e il preventivo sommario di spesa;

o) adeguati elaborati grafico/descrittivi per l'individuazione del credito edilizio qualora tale disposizione venisse prevista dal PUA.

Gli elaborati grafici planimetrici sono realizzati in scala 1:1000 oppure 1:500.

Gli elaborati, di cui ai punti precedenti, vanno integrati con:

- opportuna documentazione fotografica e indicazione dei punti di ripresa su planimetria;
- profili regolatori e sezioni stradali tipo, in scala 1:500 o di minore denominatore, con indicazione delle altezze degli edifici e delle destinazioni d'uso dei vari piani;
- piante, prospetti e sezioni in scala 1:200 degli edifici soggetti a conservazione, con indicazione delle caratteristiche tipologiche, storiche, architettoniche e decorative e con indicazione degli interventi cui assoggettarli;
- relazione su i principi e le finalità del PUA, con quanto necessario a descriverne compiutamente l'entità;
- lo schema di convenzione con il Comune, in cui sia definito l'impegno dei promotori, espresso in termini di tempo, modi e garanzie per l'attuazione del piano stesso (solo per piani attuativi di iniziativa privata).

### **Art. 113 Piani urbanistici attuativi convenzionati vigenti**

- 1) Gli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, di seguito elencati, continuano ad applicare le definizioni stereometriche, i parametri edilizi e quelli urbanistici propri degli strumenti stessi, fatta salva la possibilità di adeguarli con apposita variante alle indicazioni contenute nelle presenti norme; resta salva la facoltà di apportare quelle varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non incidano sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.
- 2) Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata, convenzionati vigenti, sono disciplinati nelle modalità, nell'efficacia e nei contenuti dall'art.20 della LR 11/2004.
- 3) Nel caso di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione, l'edificazione può essere portata a termine con le modalità stabilite dal precedente comma 1, soltanto nel caso in cui l'urbanizzazione dell'area risulti completata; diversamente è necessaria l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo nel rispetto della nuova disciplina di zona stabilita dal PI.
- 4) Negli elaborati grafici del PI sono riportati puntualmente i Piani Urbanistici Attuativi realizzati e/o convenzionati per i quali sono ancora vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi.

Essi sono elencati di seguito con riferimento agli estremi degli *Atti di approvazione e di convenzione*:

- PUA C2/20: Piano di lottizzazione approvato con deliberazione consiliare n.40 del 27.09.2001 e convenzione urbanistica rep. n.14978 del 13.11.2001 del notaio Guido Magrelli;
- RU/5 PUA CP/3: Piano di lottizzazione VILLA FANO BROLO ORIENTALE approvato con deliberazione consiliare n.2 del 21.01.2002 e convenzione urbanistica rep. n.87191 del 14.11.2002 del notaio Raffaele Chiddo;
- PUA D2/7: Piano di lottizzazione CONSORZIO GESTIONE AREE PRODUTTIVE approvato con deliberazione consiliare n.24 del 11.06.2003 e convenzione urbanistica rep. n.7070 del 15.10.2003 del notaio Paolo Broccoli;
- PUA C2/27: Piano di lottizzazione QUARTIERE GIARDINO approvato con



- deliberazione consiliare n.44 del 19.11.2001 e convenzione urbanistica rep. n.702 del 01.03.2002 del notaio Paolo Broccoli;
- PUA RU/2: Piano di recupero approvato con deliberazione consiliare n.65 del 19.12.2002 e convenzione urbanistica rep. n.4052 del 04.03.2003 del notaio Paolo Broccoli;
  - PUA C2/6 – C2/7: Piano di lottizzazione CENTRO STRA' approvato con deliberazione consiliare n.47 del 03.11.1998 e convenzione urbanistica rep. n.77309 del 10.06.1999 del notaio Raffaele Chiddo ed integrazione in data 12.02.2004 rep. n.91635 del notaio Raffaele Chiddo;
  - PUA C2/26: Piano di lottizzazione BARBERA approvato con deliberazione consiliare n.4 del 14.02.2005 e convenzione urbanistica rep. n.13346 del 11.05.2005 del notaio Paolo Broccoli;
  - PUA C2/19: Piano di lottizzazione EUROPA DUE approvato con deliberazione consiliare n.26 del 19.07.2005 e convenzione urbanistica rep. n.97544 del 29.07.2005 del notaio Raffaele Chiddo;
  - C2/36 PUA Zona C2/RU espansione residenziale di riqualificazione urbanistica soggetta a Programma Integrato con valore di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica (PIRUEA), così come approvato dal C.C. in data 15 Giugno 2005 con deliberazione n. 21 e definitivamente approvato con DGRV n.105 del 8 Novembre 2005.
  - PUA C2/29: Piano di lottizzazione BALCONATA PANORAMICA approvato con deliberazione consiliare n.4 del 28.02.2008 e convenzione urbanistica rep. n.18544 del 14.04.2008 del notaio Paolo Broccoli;
  - PUA D2/5: Piano di lottizzazione approvato con deliberazione consiliare n.17 del 12.05.2008 e convenzione urbanistica rep. n.59380 del 10.06.2008 del notaio Domenico Fauci;
  - PUA C2/30: Piano di lottizzazione CORTE AGLI ULIVI approvato con deliberazione consiliare n.44 del 26.11.2007 e convenzione urbanistica rep. n.18655 del 27.06.2008 del notaio Paolo Broccoli;
  - PUA C2/34: Piano di lottizzazione AL PARCO approvato con deliberazione consiliare n.8 del 06.05.2009 e convenzione urbanistica rep. n.19158 del 24.06.2009 del notaio Paolo Broccoli.

#### **Art. 114 Perequazione urbanistica**

- La perequazione urbanistica persegue l'equa ripartizione dei diritti edificatori, riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, e degli oneri, derivanti dalle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessati dagli interventi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.
- Il PI attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, art.6 LR n.11/2004, che si traducono nella redazione e realizzazione di un PUA, eventualmente anche per comparti attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.
- Il PUA perequato:
  - definisce le aree, l'organizzazione urbanistica, quella infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo i contenuti e l'efficacia di piano di cui all'art.19 della LR

- n. 11/2004;
- individua le aree a concentrazione edilizia e quelle di cessione a titolo gratuito (standard e viabilità pubblica) senza pregiudizio dei diritti di terzi e in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, indica la *convenienza pubblica* intesa come opere e/o immobili da cedere al Comune, senza corrispettivo in denaro, a seguito della trasformazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti assoggettati a PUA, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della LR n. 11/2004.
  - Il Consiglio Comunale, con specifico atto d'indirizzo, stabilisce criteri stabili e non discriminanti per la determinazione della *convenienza pubblica*, legata al tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e alle caratteristiche dello stesso (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva ed ambientale, etc.).
  - Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree, in coerenza con il PATI, dove realizzare interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, invitando proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento e scegliendo quella più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ambientale, propri del PATI, nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR n. 11/2004.
  - La formulazione delle proposte, di cui al comma precedente, deve soddisfare gli indirizzi generali ed i criteri per gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della LR n. 11/2004, che l'Amministrazione Comunale ha adottato con DCC n. 29 del 30 Luglio 2008.

### **Art. 115 Credito edilizio**

- 1) Il credito edilizio consiste nel riconoscimento di una quantità volumetrica in seguito a:
  - a demolizione di opere incongrue;
  - l'eliminazione di elementi di degrado;
  - la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;
  - la compensazione urbanistica di cui all'art.37 della LR n.11/2004.Le opere e gli interventi che determinano il credito edilizio sono individuati dal PATI.
- 2) Il PI può individuare ulteriori opere ed interventi che determinano il credito edilizio, oltre a quelli già individuati dal PATI.
- 3) Il PI disciplina gli interventi di cui al punto 1) ed individua gli ambiti in cui il credito edilizio è esigibile, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere .
- 4) Il credito edilizio non è riconosciuto per le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi; sono fatti salvi i casi in cui tali opere sono state oggetto di sanatoria secondo la normativa vigente.
- 5) Il credito edilizio si concretizza ad opera del soggetto avente titolo nel rispetto delle presenti norme e della normativa vigente, del dimensionamento previsto dal PATI per ogni ATO, senza pregiudizio dei diritti di terzi.
- 6) L'esigibilità del credito edilizio deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, o l'integrazione-adeguamento di quelle esistenti, dimensionate sull'intervento nel suo

complesso, secondo quanto previsto dalle presenti norme e dalla normativa vigente.

- 7) Nel caso in cui non sia possibile utilizzare il credito edilizio in un solo ambito, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal PI a tale scopo.
- 8) I criteri per la determinazione del valore da attribuire al credito edilizio sono definiti con specifico atto di indirizzo del Consiglio Comunale.
- 9) Il credito edilizio è liberamente commerciabile all'interno del territorio comunale ai sensi dell'art.36, comma 4 della LR n.11/2004.
- 10) Il credito edilizio è certificato da specifico provvedimento amministrativo (DCC, DGC, determinazione del Responsabile del Procedimento).
- 11) Il credito edilizio è annotato nel *Registro dei crediti edilizi* ai sensi dell'art.17, comma 5, lettera e) della LR n.11/2004 a cura del Responsabile del Procedimento.
- 12) Il *Registro dei crediti edilizi* costituisce parte integrante del PI in riferimento all'art.17 LR n.11/2004.
- 13) Il credito edilizio acquista efficacia con l'attuazione delle azioni di cui al punto 1) del presente articolo e viene iscritto nel *Registro dei crediti edilizi*, ad eccezione del caso in cui lo stesso credito venga utilizzato all'interno del medesimo procedimento autorizzativo.

#### **Art. 116 Compensazione urbanistica**

La compensazione urbanistica consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

#### **Art. 117 Zona territoriale omogenea di espansione edilizia C2**

Sono le parti di territorio, facenti parte della Città della Trasformazione, ancora inedificate e prive di opere di urbanizzazione primaria, che il PI destina a processi di trasformazione dove i nuovi insediamenti hanno componente prettamente residenziale.

##### **Destinazioni d'uso ammissibili**

Nella zona territoriale omogenea C2 sono ammessi edifici a destinazione d'uso residenziale (**R**), commerciale (**CM**), direzionale (**DR**), sociale (**S**) nella quota indicata nel *Repertorio Normativo*. Sono ammessi anche edifici destinati ad attività ricettive (**AL**) e ad autorimesse (**AR**) come definite all'art.73 delle presenti norme.

##### **Modi di intervento**

Sono ammessi interventi di nuova costruzione.

##### **Modalità di intervento**

Gli interventi nella zona omogenea C2 si attuano previa elaborazione di un Piano Urbanistico Attuativo avente la forma del Piano di Lottizzazione, se di iniziativa privata, o del Piano Particolareggiato, se di iniziativa pubblica, esteso alla totalità di ciascuna area in esso inclusa e con ambito di intervento chiaramente perimetrato sugli elaborati del PI, nel rispetto degli indici urbanistici e delle norme specifiche di cui al presente articolo e del *Repertorio Normativo*.

**Parametri di intervento**

I parametri di intervento di ciascuna zona C2 sono definiti e riportati nel *Repertorio Normativo*. La dotazione degli standard urbanistici deve soddisfare quanto previsto all'art.7 delle presenti norme.

**Prescrizioni progettuali operative**

Il PUA deve rapportarsi con il tessuto urbano circostante affinché la nuova edificazione e la sua organizzazione non alteri i rapporti con i caratteri urbanistici, tipologici e formali del contesto circostante e quindi non modifichi la percezione e la riconoscibilità dei luoghi.

A tale scopo il PUA deve:

- evidenziare l'integrazione tra il nuovo sistema insediativo e la città esistente;
- porre particolare cura ed attenzione nella distribuzione ed organizzazione planivolumetriche delle masse architettoniche;
- indicare le modalità di realizzazione degli spazi scoperti, pubblici e privati;
- indicare le modalità di realizzazione delle componenti di arredo urbano come l'illuminazione pubblica, l'organizzazione raccolta RSU, etc.;
- indicare le modalità di esecuzione dei percorsi pedonali e delle recinzioni private;
- dare indicazioni operative delle aree a verde pubblico e privato;
- progettare la nuova viabilità in rapporto alla viabilità esistente;
- conformarsi alle prescrizioni di compatibilità idraulica del PI.

**Art. 118 Zona D2 economico-produttiva di espansione**

È la parte di Città della Trasformazione ancora ineditata e priva di opere di urbanizzazione primaria, che il PI destina a processi di trasformazione dove i nuovi insediamenti hanno componente prevalentemente economico-produttiva.

**Destinazioni d'uso ammissibili**

Nella zona territoriale omogenea D2 sono ammessi edifici a destinazione d'uso produttiva, artigianale e industriale, e relativi servizi come mensa, uffici aziendali, mostre permanenti, magazzini, depositi, autorimesse, alloggi del personale di custodia o del proprietario, oltre a destinazioni d'uso proprie del Centro Integrato di Servizio come definito all'art.100 delle presenti norme.

Le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso e sono vietati i depositi di materie maleodoranti e insalubri.

Sono ammesse attività commerciali a condizione che siano reperiti gli standard necessari come previsto all'art. 31 della LR 11/2004 e all'art. 7 delle NTO e che gli accessi lungo la viabilità pubblica non creino conflittualità al traffico veicolare.

Non sono ammesse le attività commerciali relative alle grandi strutture di vendita così come definite all'art.7 comma 1 punto c) LR 15/2004.

Sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario o al personale di custodia sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva. Tali costruzioni devono comporsi sotto il profilo formale in modo armonico con gli edifici produttivi e in aderenza agli stessi o al piano sovrastante.

**Modi di intervento**

Sono ammessi interventi di nuova costruzione.

**Modalità di intervento**

Gli interventi nella zona omogenea D2 si attuano previa elaborazione di un Piano Urbanistico Attuativo avente la forma del Piano di Lottizzazione, se di iniziativa privata, o del Piano Particolareggiato, se di iniziativa pubblica, esteso alla totalità di ciascuna area in esso inclusa e con ambito di intervento chiaramente perimetrato sugli elaborati del PI, nel rispetto degli indici urbanistici e delle norme specifiche di cui al presente articolo e del *Repertorio Normativo*.

**Parametri di intervento**

I parametri di intervento di ciascuna zona D2 sono definiti e riportati nel *Repertorio Normativo*. La dotazione degli standard urbanistici deve soddisfare quanto previsto all'art.7 delle presenti norme.

**Prescrizioni progettuali operative**

Il PUA deve rapportarsi con il tessuto urbano circostante affinché la nuova edificazione e la sua organizzazione non alteri i rapporti con i caratteri urbanistici, tipologici e formali del contesto circostante e quindi non modifichi la percezione e la riconoscibilità dei luoghi.

A tale scopo il PUA deve:

- evidenziare l'integrazione tra il nuovo sistema insediativo e la città esistente;
- porre particolare cura ed attenzione nella distribuzione ed organizzazione planivolumetriche delle masse architettoniche;
- indicare le modalità di realizzazione degli spazi scoperti, pubblici e privati;
- indicare le modalità di realizzazione delle componenti di arredo urbano come l'illuminazione pubblica, l'organizzazione raccolta RSU, etc.;
- indicare le modalità di esecuzione dei percorsi pedonali e delle recinzioni private;
- dare indicazioni operative delle aree a verde pubblico e privato;
- progettare la nuova viabilità in rapporto alla viabilità esistente;
- conformarsi alle prescrizioni di compatibilità idraulica del PI.

Devono essere previste idonee schermature arboree per la creazione di valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive e/o artigianali ed i flussi di traffico che interessano le strade regionali e quelle provinciali.

**Art. 119 Zona D5 direzionale – commerciale di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica soggetta a PdR**

È un'area posta in prossimità dello snodo tra la SR11 e la SP10, tra un'ampia porzione di territorio aperto (E2B), ad est, ed un brano consistente di area urbana consolidata, ad Ovest.

Nell'area sono presenti degli immobili, un tempo annessi di una proprietà più ampia successivamente frazionata, adibiti ad attività commerciale sin dagli anni '60 del secolo scorso (sec. XX).

L'area, collocata in una situazione particolarmente felice sotto il profilo dell'accessibilità e già servita di infrastrutture a rete primarie, è naturalmente vocata alla destinazione d'uso commerciale-direzionale, ma allo stato delle cose non risulta adeguata alla funzione cui è chiamata a svolgere.

Pertanto l'area viene assoggettata ad un Piano di Recupero, di iniziativa privata, di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica a parità di superficie e di volumi attualmente esistenti, con l'individuazione di standard urbanistici di cui all'art.7 delle presenti norme. Gli interventi previsti sono espressi e riportati, per la zona di appartenenza, nel *Repertorio Normativo*.

#### **Art. 120 Zona di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica RU**

La Città della Trasformazione comprende anche parti della città esistente costituite da aree, che, per lo stato in cui versano, sono sottoposte a riqualificazione, riconversione e/o a miglioramento della qualità urbana e/o ambientale, determinando, una volta recuperate, rifunzionalizzate e riutilizzate, nuove opportunità di qualificazione del tessuto urbano.

Le zone di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica sono:

- zone di ristrutturazione;
- zone degradate di ristrutturazione urbanistica soggette a PdR;
- zone di riqualificazione e ricomposizione urbanistica ed ambientale soggette a PdR (sch n.);
- zona mista servizi e residenza soggetta a PdR di iniziativa pubblica.

Gli interventi previsti sono espressi e riportati, per ciascuna zona di appartenenza, nel *Repertorio Normativo*.

#### **Art. 120bis L.R. 50/2012 – Scheda area degradata**

Trattasi di aree degradate localizzate all'interno del centro urbano (L.R. 50/2012 art. 3, comma 1, lett.m) individuate attraverso le schedature redatte secondo quanto previsto dal Regolamento Regionale 21/06/2013 n. 1, ed approvate con D.G.C. n. 62 del 4/04/2016.

Tali aree ricadono all'interno del Centro Storico come individuate dal P.I. e gli interventi di recupero sono definiti dai seguenti elaborati:

- TAV. 1a "DELIMITAZIONE DEL CENTRO URBANO E DELLE AREE DEGRADATE (art. 3, comma 1, lett. m), L.R. 50/2012";
- TAV. 1b "DELIMITAZIONE DEL CENTRO URBANO E DELLE AREE DEGRADATE (art. 3, comma 1, lett. m), L.R. 50/2012";
- ELABORATO A "DELIMITAZIONE DEL CENTRO URBANO E DELLE AREE DEGRADATE (art. 3, comma 1, lett. m), L.R. 50/2012".

In particolare le schede sono così classificate:

- SCHEDA 4 – A.T.O. 8B – AREA EX FERRO;
- SCHEDA 5 – A.T.O. 8B – AREA EX VENERI.

Le aree saranno soggette a Piano di Recupero i cui parametri dimensionali sono definiti dalle tavole di dettaglio con l'individuazione di standard urbanistici di cui all'art. 7 delle presenti norme anche in relazione all'aspetto commerciale.

#### **Art. 121 Accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 LR n.11/2004)**

- 1) Il PI individua e recepisce come parte integrante gli accordi tra soggetti pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/04 approvati con DGC n. 104 del 13/07/2009 finalizzati al perseguimento di interessi pubblici attraverso interventi di trasformazione urbanistica, che di seguito sono elencati:

- 1) Scuola Apostolica Bertoni degli Stigmatini - Delibera n.137 del 05/10/2009;
  - 2) Ferro Carlo ed eredi Ferro Luigi - Delibera n.138 del 05/10/2009;
  - 3) "Accordo soppresso"
  - 4) "Accordo soppresso"
  - 5) "Accordo soppresso"
  - 6) Società semplice agricola Molinarolo Angelo - Delibera n.133 del 05/10/2009;
  - 7) Edificazione diffusa in località Cubetta;
  - 8) Gugole Rino e Giunti Rossana – Delibera n.134 del 05/10/2009;
  - 9) Bertini Luigi, Bertini Antonio, Bertini Lino, Bertini Luigia, Bertini Paola e Bertini Teresa – Delibera n. 58 del 31/03/2016;
- 2) Gli ambiti degli accordi pubblico-privato sopra elencati sono stati individuati nelle tavole del PI e trattati con specifiche schede di Piano Norma finalizzate a fornire con maggior livello di definizione le prescrizioni qualitative e quantitative a cui si dovranno conformare i piani attuativi e i progetti alla scala edilizia negli interventi previsti.
  - 3) 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 di Piano Norma.

#### **Art. 122 Schede di Piano Norma**

1. Il PI individua degli ambiti particolarmente significativi, o strategici, o "delicati" da assoggettare a specifica trattazione con Schede di Piano Norma finalizzate ad indirizzare la progettazione urbanistica e/o edilizia a maggior livello di definizione.
2. Le schede sono strutturate con alcuni elementi di carattere descrittivo dell'area oggetto di trattazione, con altri di carattere conformativo relativamente ai parametri urbanistici ed alle prescrizioni di compatibilità idraulica, nonché con ulteriori elementi di carattere prescrittivo quale lo schema di indirizzo urbanistico.
3. Tali Schede di Piano Norma costituiscono parte integrante delle presenti Norme Operative.
4. Tutti gli accordi pubblico-privato ai sensi dell'art.6 LR 11/04 di cui all'art.121 delle presenti norme sono soggetti a Scheda di Piano Norma.

#### **Art. 123 Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione**

Alle zone definite di nuova "trasformazione" del territorio rurale si applica la prescrizione della *Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti*, contenuta nel Parere n.6 del 04.09.2009, che cita: "...fare in modo che norme di indirizzo del PATI per l'attuazione del Piano degli Interventi garantiscano la contestualità degli interventi previsti dal PATI stesso in ambito urbano di carattere compensativo in ambito rurale".

In attuazione a tale prescrizione si dovranno adottare idonee misure di mitigazione/compensazione visiva/acustica e atmosferico secondo la metodologia di compensazione della CO<sub>2</sub> (la CO<sub>2</sub> prodotta dovrà dunque essere compensata da un idoneo polmone verde; considerando infatti che, secondo il metodo ARPA, un albero di medie dimensioni assorbe 12 kg CO<sub>2</sub> e dunque un ettaro di bosco assorbe 5<sup>2</sup> tonnellate annue di

<sup>2</sup> Ad esemplificazione un'auto di media cilindrata 1600 diesel produce 5 tonnellate anno di CO<sub>2</sub> per 30.000 km percorsi; la produzione di 1 kg di carne bovina in allevamento produce 6,5 kg di CO<sub>2</sub> pari a circa un viaggio in macchina di 70 km; la produzione di 1 kg di carne suina in allevamento produce 3,7 kg di CO<sub>2</sub> pari a circa un viaggio in macchina di 19 km; la produzione di 1 kg di carne di pollo in

CO2)

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

Nel caso non fosse possibile attuare tale forma di compensazione in loco dovrà essere realizzata in altre aree comunali con preferenza all'interno della medesima ATO e nelle aree facenti parte della "rete ecologia".

Il "progetto del verde", a firma di un tecnico specializzato in campo ambientale, deve prevedere una analitica descrizione delle essenze arboree interessate, essenze che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato (render) e dovrà essere effettuato il calcolo della CO2 assimilata. Si potrà adottare uno o più criteri fra i seguenti al fine di determinare la biomassa da impiantare. Sarà compito della Commissione Edilizia la valutazione della congruità delle scelte proposte:

- *l'indice di Riequilibrio Ecologico* nella misura di 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone. Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;
- *l'indice di Riequilibrio Ambientale* nei giardini privati (quelli pertinenti al lotto edificabile) dovranno essere progettati e realizzati considerando che almeno un 30% dello scoperto risultante dalla eventuale massima edificazione sia destinato alla messa a dimora di alberature tipiche del luogo ed a verde inerbito; alberate con essenze d'alto fusto in ragione di 1 pianta ogni 2 posti auto. Qualora dette aree siano poste in aderenza a confini di proprietà e/o a strade, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;
- *l'indice di Riequilibrio Paesaggistico* per gli interventi in zone produttive soggette a ristrutturazione urbanistica dovranno essere messe a dimora lungo la viabilità e i confini filari di alberature autoctone ad alto fusto atte a mascherare e mitigare le aree nella misura di 0.5 alberi ogni 10 mq di area impermeabilizzata con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone.

---

allevamento produce 1,8 kg di CO<sub>2</sub> pari a circa un viaggio in macchina di 6 km.



## TITOLO VI – SISTEMA DELLA MOBILITA'

### Art. 124 Il Sistema della mobilità

Il Sistema della mobilità comprende tutte le infrastrutture che permettono e favoriscono la circolazione di persone, cose e merci all'interno della Città Consolidata e nel restante territorio aperto, interagendo ed integrandosi con essi.

Il Sistema della mobilità ha il fine di favorire spostamenti efficienti e sostenibili, ridurre le occasioni di incidentalità e promuovere comportamenti più sicuri in una realtà, caratterizzata da una forte crescita urbana negli ultimi tempi, che ha comportato una domanda di una migliore qualità di vita.

Per concretizzare e raggiungere tale fine è necessario attuare strategie sul territorio che perseguano obiettivi di:

- miglioramento delle infrastrutture viabilistiche con la realizzazione di strade, rotatorie, piste ciclabili e percorsi pedonali;
- miglioramento della sosta;
- miglioramento della sicurezza stradale e della funzionalità della rete viabilistica con opere pubbliche e la riqualificazione e l'ampliamento della viabilità esistente;
- riqualificazione dei tratti viari caratterizzati dalla presenza di duplice traffico, urbano e di attraversamento (SR11);
- miglioramento dell'accessibilità ai centri urbani, costituiti dalle frazioni della città, ed ai principali generatori di traffico, rappresentati dalle aree produttive e dai servizi di interesse locale;
- miglioramento e potenziamento delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali, in sede protetta, per collegare le diverse parti della Città Consolidata in maniera sicura.

### Art. 125 Infrastrutture viabilistiche a valenza territoriale

Il territorio comunale vede la presenza di infrastrutture viabilistiche quali l'autostrada A4 MI-VE, la nuova SP10 ed un tratto della linea ferroviaria MI-VE.

In coerenza con il PATI, il PI individua tali infrastrutture e recepisce la pianificazione sovraordinata.

Per quanto di sua competenza il PI indica criteri che *piani di settore* (PUT, piani della mobilità, progetti di opere pubbliche etc.) dovranno seguire e sviluppare per mitigare gli impatti di queste strutture sul territorio circostante, assieme ad azioni per ovviare all'impatto ambientale delle stesse al fine di ridurre gli effetti di disturbo dovuto ad inquinamento dell'aria, acustico e di altro genere, di cui all'art.131 delle presenti norme.

### Art. 126 Viabilità di connessione territoriale

Gli interventi riguardanti la viabilità di connessione territoriale devono:

- valutare e considerare i problemi di inquinamento acustico e da polveri che possono interessare gli insediamenti esistenti e quelli di programmazione, valutando le soluzioni possibili tra quelle che considerano azioni sui criteri di gestione del traffico, l'organizzazione della distribuzione e della tipologia degli edifici, l'adozione di soluzioni idonee ad ottenere effetti di diffrazione ed assorbenti come ad esempio schermature vegetali arboree ed

- arbustive disposte a sufficiente distanza;
- organizzare eventuali nuovi insediamenti, contigui alla viabilità, in coerenza con il ruolo funzionale e gerarchico assegnato alla stessa, in particolare regolando il numero degli accessi diretti in modo da garantire la sicurezza del flusso veicolare e contenere possibili effetti di intralcio alla circolazione;
- organizzare i tratti di tangenza agli insediamenti esistenti, laddove la strada svolge il duplice ruolo legato al traffico di passaggio e a quello di viabilità di servizio locale, in modo da garantire, per quanto possibile, le condizioni di sicurezza ai mezzi ed ai pedoni, ponendo particolare riguardo agli accessi ed alle intersezioni.

### **Art. 127 Diretrici preferenziali per l'organizzazione delle connessioni territoriali: la nuova SP10**

Gli interventi riguardanti il tracciato della nuova SP10 devono:

- valutare e considerare i problemi di inquinamento acustico e da polveri che possono interessare gli insediamenti esistenti e quelli di programmazione, valutando le soluzioni possibili tra quelle che considerano azioni sui criteri di gestione del traffico, l'organizzazione della distribuzione e della tipologia degli edifici, l'adozione di soluzioni idonee ad ottenere effetti di diffrazione ed assorbenti come ad esempio schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza;
- modellare i manufatti infrastrutturali sull'andamento dei terreni, riducendo, per quanto possibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quanto possa deteriorare l'aspetto dei luoghi;
- riguardare anche le aree limitrofe ed adiacenti per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente con l'ambiente circostante, intervenendo anche con alberature, spazi di arredo etc.;
- predisporre soluzioni adeguate per valorizzare la percezione delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico;
- preferire, ove possibile, la realizzazione di barriere formate da rilevati di terra rivestiti di vegetazione o di barriere vegetali.

### **Art. 128 Viabilità urbana**

Il PI prevede la riqualificazione, la razionalizzazione della viabilità urbana esistente, assieme al suo potenziamento con nuove azioni sul territorio, indicate nelle tavole di piano come viabilità di progetto e come schemi direttori, aventi quest'ultima valenza simbolica, rappresentativa di un tracciato individuato e determinato in sede di progetto.

Per la viabilità urbana esistente il PI indica i criteri per le azioni che dovranno essere sviluppate con *piani di settore* (PUT, piani della mobilità, progetti di opere pubbliche) e con progetti puntuali della pubblica amministrazione e dei privati :

- separare e regolare i flussi di traffico a scala urbana, comunale e sovracomunale; tale azione è subordinata alla riqualificazione a scala urbana della SR11, caratterizzata attualmente da duplice traffico, quello urbano e di attraversamento, che ha l'effetto di ingenerare condizioni di difficoltà, pericolosità e disagio per la circolazione, oltre a fenomeni di inquinamento dell'aria ed acustico (art.131 delle presenti norme);
- migliorare i collegamenti con le diverse realtà locali della Città Consolidata residenziale ed economico-produttiva per elevare la qualità della vita e per offrire maggiori opportunità al

- sistema economico locale legate a fattori di localizzazione ottimali;
- migliorare l'accessibilità ai principali generatori di traffico, costituiti dalle importanti aree produttive e dai servizi di interesse locale;
  - individuare e realizzare le connessioni necessarie a ricostituire il legame tra gli insediamenti, interrotto dalle barriere di natura diversa;
  - riqualificare, migliorare e potenziare il sistema della sosta.

#### **Art. 129 Criteri per gli interventi volti a razionalizzare e migliorare la circolazione urbana**

Le azioni di riqualificazione, razionalizzazione e miglioramento della viabilità, che *piani di settore* (PUT, piani della mobilità, progetti di opere pubbliche etc.) individuano e sviluppano, si attuano secondo i criteri che seguono e che valgono anche per una corretta progettazione di nuova viabilità:

- tutti gli elementi, che costituiscono il sistema viario, vanno progettati o riqualificati in modo che le funzioni a loro attribuite siano effettivamente tali e, allo stesso tempo, chiaramente ed univocamente leggibili ai fruitori sia per quanto concerne il tema della circolazione cui si riferisce, sia per il disegno della strada, sia per l'arredo e per i materiali impiegati;
- si devono garantire condizioni di funzionalità, di facilità di orientamento e di sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata della segnaletica, dell'eventuale semaforizzazione, dell'illuminazione, della sistemazione delle aree a servizio e quant'altro previsto dal progetto;
- le intersezioni stradali ed i sistemi di accesso, soprattutto ai servizi ed alle attività produttive/commerciali, vanno dislocati, progettati ed attrezzati con segnaletica, illuminazione, sistemazione della sede stradale e delle aree limitrofe col fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi;
- le soste ed i parcheggi si devono realizzare sulla base di un *piano dei parcheggi* che sia attento ai problemi di accessibilità e di scambio intermodale con la rete dei servizi di trasporto pubblico;
- si deve valutare la necessità della viabilità pedonale, ciclabile ed anche rurale all'interno della viabilità di distribuzione urbana, organizzando appropriate corsie protette di circolazione.

Per gli interventi legati alla viabilità urbana esistente e di progetto è possibile valutare l'opportunità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti ai sensi, rispettivamente, degli artt.114, 115, 116 delle presenti norme.

#### **Art. 130 Riqualificazione della Padana Superiore (SR11) e del tessuto insediativo di bordo**

La SR11 (Padana Superiore) assolverà la funzione di strada urbana, dopo che la nuova "Porcilana" avrà assunto il ruolo di connessione territoriale alla città di Verona con il completamento del sistema delle complanari dell'Est veronese, ruolo che attualmente svolge solo parzialmente. In quel momento la SR11 richiederà un intervento di riordino e riqualificazione per ridefinirne le caratteristiche tipologiche in funzione alla nuova valenza assunta.

Il nuovo ruolo urbano della SR11 comporterà l'attuazione di interventi coordinati tra i Comuni del PATI interessati dal percorso dell'importante direttrice viabilistica, ossia Caldiero, Colognola ai

Colli e Lavagno, attraverso un progetto sovracomunale, con la partecipazione e la condivisione di enti sovraordinati, Provincia, Veneto Strade ed altri. Il progetto di riqualificazione urbana della SR11 dovrà prevedere:

- un sistema ciclo-pedonale continuo e protetto, da realizzare eventualmente con la riduzione della sede carrabile esistente;
- idonei dispositivi per l'attraversamento in sicurezza della strada da parte dei pedoni e per l'accesso ai mezzi di trasporto pubblico;
- elementi di dissuasione della velocità introdotti nei pressi dei nuclei urbani;
- sistemazione degli innesti laterali e riconfigurazione scenica e paesaggistica/percettiva; in particolare la realizzazione di aree verdi arborate e cespugliate per le aree prospicienti la sede stradale ed interventi sull'edilizia residenziale esistente, quali sistemazione delle facciate, piano del colore, interventi su balconi, elementi di finitura, ecc.;
- rimozione o mitigazione di elementi incongrui o di degrado, anche attraverso progetti speciali in concorso con il Comune e l'applicazione degli strumenti della compensazione urbanistica, incrementi di volume, sussidi operativi o altre forme di agevolazione, ecc.;
- tutela e valorizzazione degli elementi di pregio storico e conformazione, arredo urbano ed architettura della luce.

Per l'attuazione degli interventi è possibile valutare l'opportunità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti ai sensi, rispettivamente, degli artt.114, 115, 116 delle presenti norme.

#### **Art. 131 Norme specifiche per interventi di ambientazione stradale delle infrastrutture viarie nuove ed esistenti**

La ridefinizione del paesaggio circostante la nuova viabilità e/o la riqualificazione della viabilità esistente devono avvenire utilizzando preferibilmente tecniche di ingegneria naturalistica ed ambientale e di progettazione paesaggistica. Questi interventi di ambientazione sono necessari per attenuare l'inquinamento estetico ed acustico delle infrastrutture e per mitigare gli impatti connessi al traffico; essi devono eseguirsi secondo le seguenti direttive:

- a) il mantenimento, ove possibile, delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- b) la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive;
- c) se necessario, la realizzazione di dune alberate;
- d) se necessario, l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- e) la sistemazione delle aree residuali, mediante recupero ambientale che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di zona;
- f) adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

Si veda anche quanto illustrato nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*, allegato *Interventi sulle alberature stradali e Viabilità urbana*.

## Art. 132 Rete pedonale e ciclabile

La rete di piste ciclabili e pedonali, esistenti e di nuova realizzazione che collegano le parti della Città Consolidata ed il restante territorio con la finalità di integrare la rete viaria auto veicolare, deve soddisfare requisiti di sicurezza, autonomia, qualità del vivere e dell'abitare, eliminazione delle barriere architettoniche.

Le piste ciclabili e pedonali devono costituire una rete continua che collega i centri urbani tra loro e con i luoghi di più rilevante interesse storico ed ambientale del territorio.

I *piani di settore* (PUT, piani della mobilità, progetti di opere pubbliche, etc.) devono attenersi alle seguenti direttive per la progettazione e la realizzazione di piste ciclabili e pedonali:

- le nuove piste ciclabili all'interno della Città Consolidata potranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana, di cui all'art.128, e nelle aree destinate a servizi, di cui all'art.108.
- le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità potranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto in modo compatibile agli interventi di ambientazione, di cui all'art.131 delle presenti norme.
- le piste ciclabili e gli spazi pedonali devono essere possibilmente alberati, non presentare barriere architettoniche, garantire una conveniente illuminazione.
- i progetti devono garantire sicurezza e fluidità al traffico veicolare nelle intersezioni interessate dagli itinerari ciclabili e pedonali.
- gli itinerari possono essere integrati con attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione ed il noleggio di biciclette, il riparo ed il ristoro degli utenti, lo scambio con altri mezzi di trasporto.

## Art. 133 Impianti ed attrezzature per la mobilità

Gli Impianti ed attrezzature per la mobilità sono costituiti da parti del tessuto urbano cui si attribuiscono funzioni di interesse pubblico e di servizio per l'intera comunità, nell'accezione più ampia.

Gli Impianti ed attrezzature per la mobilità si distinguono in:

### **1) Impianti di distribuzione carburanti**

Gli impianti per la distribuzione di carburante ed i relativi servizi accessori devono rispettare quanto previsto nel *Regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio di impianti di distribuzione dei carburanti*, allegato alla delibera di CC n.24 del 12/04/1999.

Nel caso in cui l'area degli impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi accessori, rientri in un'area qualificata per l'ambientazione stradale, di cui all'art.131, la loro attuazione è condizionata alla realizzazione di una quantità equivalente di area di ambientazione, sia dal punto di vista funzionale che di mitigazione degli impatti, che deve essere in adiacenza all'area degli impianti stessi, compensando in tal modo la sottrazione di aree di ambientazione.

### **2) Zona a Parcheggio Privato**

Sono le aree di proprietà privata destinate alla sosta degli automezzi, la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive.

Il progetto per la realizzazione e l'allestimento del parcheggio dovrà ottemperare alle seguenti direttive:

- l'area deve essere alberata lungo il perimetro con piante d'alto fusto che ne assicurino un migliore inserimento ambientale e dovrà comunque essere rispettato quanto previsto dall'art. 123 delle presenti NTO
- l'accesso dalla strada pubblica deve essere arretrato di almeno m. 5,00;
- ottenere il parere dall'ente gestore dell'Autostrada confinante a sud;
- il progetto dovrà essere conforme alla Legge 9/01/1989, n. 13 sull'eliminazione delle barriere architettoniche, al Regolamento di Attuazione contenuto nel D.M. 14/06/1989, n. 236, al D.P.R. 503/96, alla Legge 104/92 ed alle disposizioni dell'allegato A della D.G.R.V. n. 509 del 02/03/2010 e della D.G.R.V. n. 1428 del 06/09/2011;
- la pavimentazione 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 agli artt. 66 e 71 delle presenti norme;
- le modalità di utilizzo del parcheggio nonché la localizzazione dei manufatti saranno disciplinati da specifica convenzione d'uso con l'Amministrazione Comunale.

All'interno dell'area destinata a parcheggio può essere realizzato un manufatto destinato al servizio degli utilizzatori dello stesso e dell'eventuale custode delle dimensioni massime di mq. 50,00 di superficie coperta ad un solo piano fuori terra con altezza interna non superiore a m. 3,00. All'interno della fascia di rispetto autostradale non può realizzarsi alcun manufatto.

Tutti gli altri interventi dovranno essere oggetto di istruttoria e successivo parere del concedente Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, tenendo conto che qualsiasi opera deve distare dal confine di proprietà autostradale minimo di 3 ml e che le piantumazioni devono essere collocate ad una distanza dal medesimo confine pari alla loro massima altezza più un franco di sicurezza del 10%, salvo eventuali maggiori limitazioni che vorrà prescrivere l'Ente Concedente.

L'attuazione dell'area individuata come P.Pr./1 dovrà rispettare le prescrizioni adottate contenute all'interno della Relazione di Compatibilità Idraulica, del parere espresso dal Consorzio Alta Pianura Veneta con prot. n. 8364 del 04/06/2013 e del parere espresso dal Genio Civile di Verona con prot. n. 25280 del 13/06/2013.

Si precisa altresì che il progetto definitivo delle misure compensative da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano, dovrà essere valutato dal Consorzio di bonifica Alta Pianura Veneta.

## TITOLO VII – LINEE GUIDA PER L'EDILIZIA ECOSOSTENIBILE, RISPARMIO DELLA RISORSA IDRICA E PIAZZOLE RSU

### Art. 134 Edilizia ecosostenibile

L'Amministrazione Comunale promuove ed incentiva la sostenibilità energetico-ambientale per la realizzazione di opere pubbliche e private al fine di tutelare la qualità della vita.

Gli interventi di edilizia ecosostenibili sono ideati e realizzati su principi di compatibilità con l'ambiente e di miglioramento della qualità della vita e soddisfano i requisiti, di cui all'art.2 comma 1 della LR n.4/2007, che:

- a) favoriscono il risparmio energetico, l'utilizzo delle fonti rinnovabili ed il riutilizzo delle acque piovane;
- b) garantiscono il benessere, la salute e l'igiene dei fruitori;
- c) si avvalgono di materiali da costruzione, di componenti per l'edilizia, di impianti, di elementi di finitura, di arredi fissi selezionati tra quelli che non determinano lo sviluppo di gas tossici, emissioni di particelle, radiazioni o gas pericolosi, inquinamento dell'acqua o del suolo;
- d) privilegiano l'impiego di materiali e manufatti recuperabili e riutilizzabili anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico ;
- e) conservano, qualora si tratti di interventi di ristrutturazione, i caratteri tipo morfologici di interesse storico.

A tali requisiti si ispirano le *linee guida in materia di edilizia sostenibile ai sensi dell'art. 2, comma 2, della LR 9.3.2007 n.4* e successive integrazioni con DGR n.2499/2009, che costituiscono le direttive di tipo prestazionale necessarie e funzionali al riconoscimento della sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, ai sensi della LR n.4/2007, e della certificazione energetica degli immobili, ai sensi dell'art. 6, comma 1 bis, lettera c) del DLgs 192/2005.

Al fine di dare concreta attuazione ad una edilizia ecosostenibile l'Amministrazione Comunale prevede forme di incentivazione per interventi di efficienza energetica, impiego di fonti energetiche rinnovabili, utilizzo di materiali ecocompatibili soddisfacenti le *linee guida in materia di edilizia sostenibile ai sensi dell'art. 2, comma 2, della LR 9.3.2007 n.4* e successive integrazioni con DGR n.2499/2009.

Gli incentivi sono determinati sulla base dei punteggi derivanti dall'osservanza delle linee guida e possono consistere in:

- 1) Coefficienti di riduzione da applicare agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per interventi di nuova costruzione o ristrutturazione dell'intera unità immobiliare, come definita dall'art.3, comma 1 lettera d) del DPR n.380/2001;
- 2) Bonus volumetrici o di superficie coperta eccedenti i corrispondenti indici di PI, nel rispetto, comunque, di quanto previsto dal PATI nel dimensionamento di ciascun ATO.

I criteri per la determinazione degli incentivi sono definiti con specifico atto di indirizzo del Consiglio Comunale.

Le norme e/o gli strumenti di pianificazione richiamati come riferimenti nel presente articolo, in caso di loro variazione e/o sostituzione, rinviano automaticamente al nuovo testo vigente, senza alcun procedimento di variante.

Nel caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione delle previsioni di piano, si applicano i soli contenuti

funzionali all'attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

### **Art. 135 Requisiti energetici per l'edilizia ecosostenibile**

1) Prestazioni dell'involucro:

▪ *Orientamento dell'edificio*

Per le nuove lottizzazioni e gli edifici di nuova costruzione è conveniente l'orientamento dell'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest, in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale. Le distanze tra edifici contigui, all'interno dello stesso lotto, devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 Dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

- *Protezione dal sole* DLgs 192/05 Allegato I comma 25
- *Inerzia termica* DLgs 192/05 Allegato I commi 8 e 9
- *Isolamento termico* DLgs 192/05 Allegato C e I
- *Indice di prestazione energetica di un edificio* DLgs 192/05

2) Efficienza energetica degli impianti:

- *Ventilazione meccanica* DLgs 192/05 Allegato I comma 9
- *Impianti centralizzati di produzione di calore* DLgs 192/05 Allegato I comma 14
- *Sistemi di produzione ad alto rendimento* DLgs 192/05 Allegato I commi 1, 2, 3 e 4, Allegato F
- *Contabilizzazione energetica* L n.10/91 art.26
- *Regolazione locale temperatura dell'aria* DLgs 192/05 Allegato I comma 9
- *Sistemi a bassa temperatura*
- *È consigliato l'impiego di soluzioni avanzate per l'ottimizzazione della propagazione del calore (o raffrescamento) per irraggiamento, come pannelli radianti integrati nel pavimento, nel soffitto e nelle pareti, per mantenere la temperatura dell'aria in condizioni di comfort, con il minimo impiego di risorse energetiche, senza eccessive variazioni da ambiente ad ambiente e nell'arco della giornata, evitando movimento di polveri.*
- *Efficienza illuminazione artificiale*
- *È raccomandato l'uso di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi energetici per l'illuminazione negli edifici pubblici, del terziario, degli edifici residenziali per le sole parti pubbliche.*
- *È opportuno sostituire, ove possibile, le comuni lampade ad incandescenza con quelle a più alto rendimento e minor consumo energetico negli impianti di illuminazione esistenti.*
- *Efficienza elettrodomestici* Direttiva 97/75 CEE
- *È consigliato l'impiego di elettrodomestici a basso consumo, certificati in classe A o superiore, secondo le Direttive 97/75 CEE.*

3) Fonti energetiche rinnovabili:

- *Produzione energetica* L n.244/2007 art.1, comma 289 e DPR 380/2001 art.4
- *Impianti solari termici* DLgs 192/05 Allegato I comma 13
- *Solare fotovoltaico* L n.244/2007 art.1, comma 289
- *Sistemi solari passivi*

Le strutture devono essere trasparenti, apribili per gran parte ed ombreggiabili con schermature mobili o removibili per evitare il surriscaldamento estivo. Non possono ospitare



locali riscaldati o abitabili e ridurre i parametri igienico sanitari dei locali attigui. Il volume dei sistemi solari passivi rientra nella vigente disciplina urbanistica ed edilizia del PRC. Il progetto deve dimostrare la funzione di riduzione dei consumi.

- *Impianti e biomasse DLgs 192/05 Allegato I comma 13*
- *Geotermia DLgs 192/05 Allegato I comma 13*

4) Sostenibilità ambientale:

- *Valutazione energetica nei piani attuativi*

La documentazione tecnica necessaria a produrre un PUA, di cui all'art.19, comma 2 LR n.11/2004, dovrà integrarsi con:

- 3) l'analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico, viabilità, aspetti storico-tipologici;
- 4) la relazione di fattibilità sull'impiego di fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
- 5) le prescrizioni sulla progettazione dell'involucro edilizio, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento.

Le norme tecniche di PUA dovranno rapportarsi e riportare i contenuti di cui ai punti precedenti.

I planivolumetrici dovranno attenersi ai principi di ombreggiamento ed insolazione di cui al presente articolo.

- *Certificazione ambientale*

È consigliato ottenere la certificazione ambientale da organismi pubblici o privati riconosciuti, di indiscussa autorevolezza scientifica e consolidata capacità e professionalità.

- *Materiali ecosostenibili*

È consigliato l'impiego di materiali ecosostenibili nell'edilizia, che rispondano all'esigenza di risparmio energetico, di minor inquinamento ed impatto ambientale e che garantiscano condizioni di vita e di lavoro più sane.

- *Tetti verdi*

Le coperture degli edifici possono essere realizzate col sistema a *tetto verde*, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali estivi dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali. Deve garantirsi l'accesso per la manutenzione.

## **Art. 136 Risparmio risorsa idrica**

- 1) La gestione sostenibile della risorsa idrica comporta evidenti vantaggi poiché il ciclo naturale dell'acqua può essere mantenuto quasi inalterato oppure essere ristabilito e la qualità di vita nelle zone urbanizzate può essere positivamente influenzata.
- 2) La gestione sostenibile comprende un insieme di possibili interventi dalla cui combinazione possono emergere - in dipendenza dalle rispettive esigenze e dalle condizioni locali - scenari particolari di gestione.
- 3) Per consentire il risparmio della risorsa idrica sono previsti:
  - a) la riduzione del consumo di acqua potabile;
  - b) il recupero per uso compatibile delle acque meteoriche.

### **Art. 137 Riduzione del consumo di acqua potabile**

- 1) Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
- 2) Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.
- 3) Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si dovranno adottare dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti. Inoltre si dovrà privilegiare l'uso di "flussi aerati"/riduttori di flusso per rubinetti e docce, fisse o direzionabili.
- 4) Il provvedimento riguarda i servizi igienici di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
- 5) Le cassette di scarico installate dovranno essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

### **Art. 138 Utilizzo acque meteoriche**

- 1) Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile, si dovrà prevedere nelle aree residenziali il riutilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
- 2) Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si dovrà prevedere nelle aree produttive commerciali il riutilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, quali acque di processo o per usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
- 3) Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
- 4) Gli edifici di nuova costruzione e gli edifici interessati a interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione in cui è previsto il rifacimento dell'impianto idraulico, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 metri quadrati, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri:
  - consumo annuo totale di acqua per irrigazione;
  - volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso e dall'efficienza del filtro.
- 5) Il fabbisogno idrico dovrà essere calcolato in funzione del numero di abitanti, del tipo di apparecchi irrigui utilizzati e di irrigazione prescelta. Verificato che il fabbisogno idrico sia inferiore alla quantità di acqua piovana che può essere raccolta, il calcolo della capienza minima della vasca dovrà essere effettuato tenendo conto del periodo secco medio (numero di giorni consecutivi durante i quali si ha assenza di precipitazioni).

Volume minimo vasca = fabbisogno annuo x numero giorni periodo secco / 365.

- 6) La cisterna dovrà essere dotata di un sistema di filtrazione per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla rete meteoriche per gli scarichi negli invasi di laminazione, per smaltire l'eventuale acqua in eccesso, e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
- 7) L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

### **Art. 139 Piazzole per rifiuti solidi urbani (RSU) e per la raccolta differenziata**

Qualsiasi nuova lottizzazione residenziale, commerciale, artigianale-industriale o qualsiasi strumento attuativo previsto dal PI dovrà prevedere delle piazzole riservate ai RSU (rifiuti solidi urbani) ed alle raccolte differenziate previste dalla Legge.

Le piazzole concorrono alla determinazione degli standard relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Il conferimento e la raccolta dei rifiuti solidi urbani dovrà essere garantita attraverso la realizzazione di:

#### **PIAZZOLE PER RSU E RSDU**

Le piazzole dovranno:

- essere ricavate da fregio alle sedi stradali in zone che permettano il movimento e le manovre di automezzi pesanti;
- rispettare il nuovo codice della strada (adeguata distanza dagli incroci, non costituire ostacolo alla circolazione, ecc.);
- essere interne, di norma, almeno m 1,50 dalla pavimentazione stradale;
- essere ubicate presso ciascuna area residenziale, produttiva, commerciale e di servizi;
- ottemperare alle prescrizioni della Legge 13/89 sulla eliminazione delle barriere architettoniche;
- avere, in prossimità, una caditoia sifonata collegata alla fognatura delle acque nere;
- essere pavimentate e ben delimitate.

#### **PIAZZOLE PER RSAU (rifiuti speciali assimilabili agli urbani)**

Le piazzole dovranno:

- essere previste all'interno di ciascuna attività industriale, artigianale, agricola, commerciale e di servizi;
- essere ben pavimentate e delimitate, ricavate in aree che permettano il movimento e le manovre di automezzi pesanti;
- avere una superficie minima sufficiente al conferimento degli RSAU dell'attività che è ospitata.

**PIAZZOLE PER RD (raccolta differenziata)**

Le piazzole dovranno:

- essere previste nelle zone residenziali, centri urbani e centri di attività commerciale e dovranno:
  - essere ricavate da fregio alle sedi stradali in zone che permettano il movimento e le manovre di automezzi pesanti;
  - rispettare il nuovo codice della strada (adeguata distanza dagli incroci, non costituire ostacolo alla circolazione, ecc.);
  - essere interne, di norma, almeno m 1,50 dalla pavimentazione stradale;
  - avere, in prossimità, una caditoia sifonata collegata alla fognatura delle acque nere;
- dovranno avere un'area pavimentata e ben delimitata;
- Il loro usuale spazio di ubicazione, sia su spazi pubblici o di uso pubblico che privati, dovrà essere perimetrato su 3 lati con formazione di quinta arborea e/o arbustiva di adeguate dimensioni.