

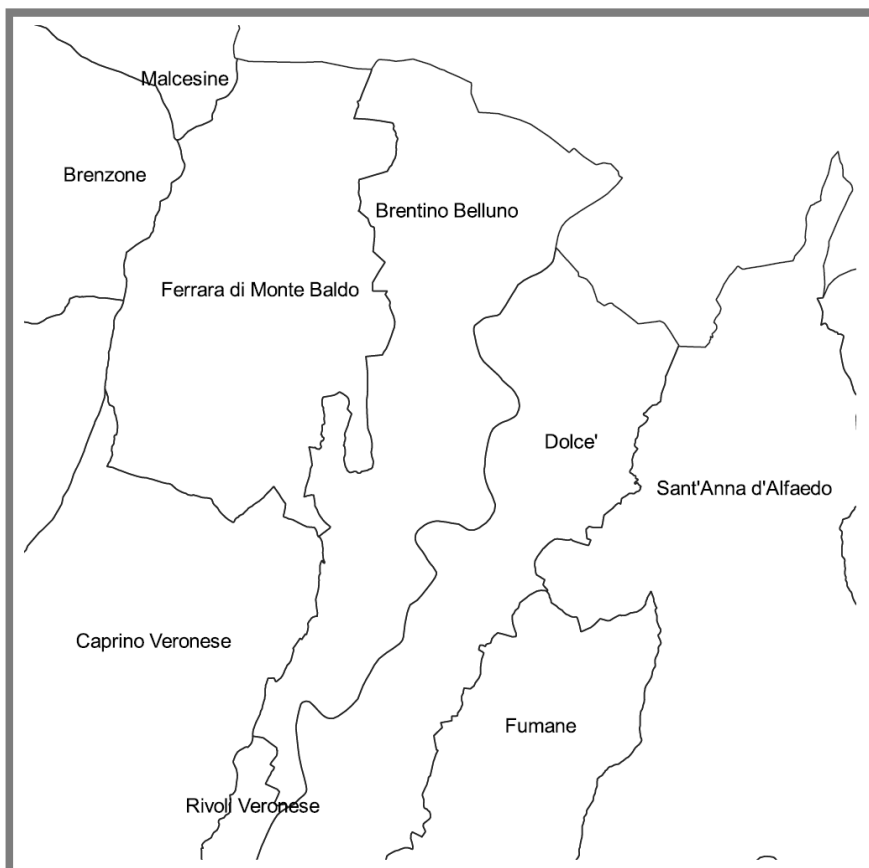
COMUNE DI BRENTINO BELLUNO  
Provincia di Verona

**II P.I.**

Elaborato

**NTO**

## NORME TECNICHE OPERATIVE



### GRUPPO DI LAVORO

**Progettista incaricato**  
**Arch. Emanuela Volta**

**Quadro conoscitivo**  
**Dott. Geol. Luca Bersani**

**Comune di Brentino Belluno**  
**Sindaco Alberto Mazzurana**

**Responsabile UTC**  
**Geom. Cesare Marangoni**



## Sommario

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI, DEFINIZIONI E NORME GENERALI</b> .....	7
ART. 1. RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE.....	7
ART. 2. CONTENUTI E FINALITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	7
ART. 3. RICHIAMO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI.....	8
ART. 4. ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI – <del>PRIMA FASE</del> .....	8
ART. 5. VALORE PRESCRITTIVO DEGLI ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	9
ART. 6. MODALITÀ DI ATTUAZIONE GENERALI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	9
ART. 7. VERIFICA DELLE DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI, DELLE FUNZIONI E DEI SERVIZI .....	9
ART. 7BIS. QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DEL SUOLO .....	9
ART. 8. VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.I. ....	10
Art. 8.1. Aree non pianificate.....	11
ART. 9. DURATA ED EFFICACIA DEL P.I.....	11
ART. 10. RELAZIONE TRA IL PIANO DEGLI INTERVENTI ED IL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	11
ART. 11. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E LORO CONTENUTI ed ELABORATI.....	12
ART. 12. ELABORATI E PROCEDURE DEI PIANI ATTUATIVI.....	12
ART. 13. IL COMPARTO URBANISTICO .....	12
ART. 14. RAPPORTO P.A.T.I. – P.I. – P.U.A. CRITERI E LIMITI PER LA MODIFICA DEI PERIMETRI DEI P.U.A. (ARTT. 19 E 20 L.R. 11/2004).....	12
Art. 14.1. Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali .....	13
ART. 15. OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	14
ART. 16. NORME SPECIFICHE SULLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO FABBISOGNO DI STANDARDS.....	15
ART. 17. DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEGLI STRUMENTI ATTUATIVI.....	17
ART. 18. INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (abrogato e inserito nel REC) .....	17
ART. 19. INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (abrogato e inserito nel REC).....	17
ART. 20. SUPERFICIE FONDIARIA (abrogato e inserito nel REC) .....	17
ART. 21. SUPERFICIE COPERTA (abrogato e inserito nel REC) .....	18
ART. 22. RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (abrogato e inserito nel REC).....	18
ART. 23. ALTEZZE DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI (abrogato e inserito nel REC).....	18
ART. 24. VOLUMI (abrogato e inserito nel REC) .....	18
ART. 25. DISTANZE DA CONFINI E DA FABBRICATI (abrogato e inserito nel REC).....	19
ART. 26. COMPENSAZIONE DEI VOLUMI .....	19
ART. 27. L'INTERVENTO DIRETTO .....	19
ART. 28. COSTRUZIONI IN ADERENZA .....	19
ART. 29. EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA .....	20
ART. 30. RISPETTO DELLE VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE .....	20
ART. 31. DISPOSIZIONI VARIE SULLA EDIFICABILITÀ .....	20
ART. 32. NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE .....	21
<b>TITOLO II – NORME SPECIFICHE P.I. – <del>PRIMA FASE</del></b> .....	23

<b>VINCOLI – PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – FASCE DI RISPETTO</b> .....	23
ART. 33. VINCOLI / GENERALITÀ.....	23
ART. 34. VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS 42/2004.....	23
CORSI D'ACQUA.....	23
ZONE BOSCADE.....	24
ART. 35. VINCOLO ARCHEOLOGICO E MONUMENTALE – D. LGS. 42/2004 AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO .....	26
ART. 36. VINCOLO IDROGEOLOGICO – FORESTALE R. D. L. 3267 30.12.1923 .....	27
ART. 37. VINCOLO SISMICO – O.P.C.M. 3274/2003 E D.G.R. 67CR/2003 e DGR n. 244 del 09 marzo 2021.....	27
ART. 38. RETE NATURA 2000 - SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE.....	28
ART. 39. AMBITI DEI PARCHI O PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI, ARCHEOLOGICHE E A TUTELA PAESAGGISTICA.....	29
ART. 40. PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO.....	30
ART. 41. ELETTRODOTTI / FASCE DI RISPETTO .....	30
Nuova edificazione .....	31
Fabbricati esistenti .....	31
ART. 42. GASDOTTI / FASCE DI RISPETTO – D.M. DEL 24/11/1984.....	32
ART. 43. SERVITÙ IDRAULICA – R.D. 368/1904 E R.D. 523/1904.....	32
ART. 44. ZONA DI TUTELA FLUVIALE – ART. 41 L.R. 11/2004 .....	32
ART. 45. VIABILITÀ / FASCE DI RISPETTO – D. LGS. 285/1992 E D.P.R. 495/1992.....	32
PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. 495/1992) .....	34
ART. 46. CIMITERI / FASCE DI RISPETTO – T.U. LEGGI SANITARIE – R.D. 1265/1934 - L. 166/2002 e fascia di attenzione ai sensi della LRV n° 11/2004, art. 41, c.4bis.....	35
ART. 47. POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE / FASCE DI RISPETTO.....	36
ART. 48. IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO .....	36
ART. 49. ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI / FASCE DI RISPETTO .....	38
ART. 50. TERRE DI USO CIVICO .....	38
ART. 51. AREE NON IDONEE .....	38
<b>TITOLO III – TERRITORIO AGRICOLO</b> .....	40
ART. 52. TERRITORIO AGRICOLO .....	40
ART. 52bis. RIORDINO DELLA ZONA AGRICOLA – INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE.....	42
ART. 52ter. INDIVIDUAZIONE DELLE CARATTERISTICHE TECNICO-COSTRUTTIVE DI BOX E RECINZIONI PER IL RICOVERO DI EQUIDI IN ZONA AGRICOLA. LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11, ART. 44, COMMA 5 QUINQUIES.....	43
ART. 53. EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO .....	44
<b>TITOLO IV – IL SISTEMA INSEDIATIVO</b> .....	46
ART. 54. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	46
ART. 55. ZONE RESIDENZIALI.....	46
ART. 56. ZONA “A” – CENTRO STORICO .....	46
Articolo n.° 1- Norme generali per il disegno urbano. ....	47
Articolo n.° 2 - Caratteri edilizi e architettonici-formali.....	47
Articolo n.° 3 – Agglomerati insediativi urbani .....	51

<b>Restauro e Risanamento conservativo. (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., C.1 let. c)</b> .....	51
<b>Manutenzione ordinaria - Art. 3, c. 1 lett. a) e art. 6 c. 1 lett. a) del DPR 380/2001 e s.m.i.</b> .....	54
<b>Manutenzione straordinaria (leggera) - Art. 3, c. 1 lett. b)</b> .....	55
<b>Ristrutturazione edilizia parziale - Art. 3, c. 1 lett. d) DPR 380/2001 e s.m.i.</b> .....	55
<b>Ristrutturazione edilizia globale - Art. 3, c. 1 lett. d) DPR 380/2001 e s.m.i.</b> .....	56
<b>Interventi di nuova costruzione - Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., let. e)</b> .....	57
<b>Ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale, Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett.f)</b> .....	59
<b>Demolizione senza ricostruzione</b> .....	60
<b>Interventi di conservazione con crediti edilizi</b> .....	60
<b>Interventi di conservazione (Art. 3-bis. DPR 380/2001, introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera b), decreto-legge n. 133 del 2014)</b> .....	60
Articolo n.° 1 - EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 1 – RESTAURO CONSERVATIVO .....	62
Articolo n.° 2 - EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 2 – RISANAMENTO CONSERVATIVO .....	63
Articolo n.°3 - EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 3A – RISTRUTTURAZIONE PARZIALE .....	64
Articolo n.° 4 - EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 3B – RISTRUTTURAZIONE GENERALE .....	66
Articolo n.°5 - EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 4A – RIPRISTINO TIPOLOGICO.....	68
Articolo n.° 6 - EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 4B – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE .....	68
Articolo n.° 7 - VINCOLI DI FACCIATA .....	69
Articolo n.° 8 - Aree inedificabili – verde privato vincolato.....	69
Articolo n.° 9- ARREDO URBANO, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATI VO O MONUMENTALE.....	69
Articolo n.° 10 - DESTINAZIONI D'USO .....	70
Articolo n.° 11 - DESTINAZIONI D'USO PUBBLICO.....	70
Articolo n.° 12 - DESTINAZIONI D'USO PRIVATE .....	70
Articolo n.° 13 - UTILIZZO DEI SOTTOTETTI.....	71
Articolo n.° 14 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE .....	72
Articolo n.° 15 - VERDE PUBBLICO .....	72
Articolo n.° 19 - NORME FINALI.....	72
<b>ART. 57. ZONE “C1/S” e “B” – COMPLETAMENTO EDILIZIO</b> .....	74
<b>ART. 58. ZONA “C” – ESPANSIONE RESIDENZIALE</b> .....	77
<b>ART. 59. INDICAZIONI NORMATIVE PUNTUALI E SCHEDE PROGETTO</b> .....	79
<b>ART. 60. AMBITO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVA ISOLATA</b> .....	79
<b>ART. 61. ZONA “D” – INDUSTRIALE – ARTIGIANALE – COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO BIS</b> .....	79
<b>ART. 62. ZONA “D1” – INDUSTRIALE – ARTIGIANALE – COMMERCIALE DI ESPANSIONE BIS</b> .....	80
<b>ART. 62 bis. AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA</b> .....	81
Art. 62.1bis – Cambi di destinazioni d'uso .....	82
Art. 62.2 bis – Modalità di intervento .....	82
<b>ART. 63. ZONA “D2” – A DESTINAZIONE SPECIALE</b> .....	82
<b>ART. 63. BIS ZONA “D1S” – A DESTINAZIONE SPECIALE (EX F1S)</b> .....	82
<b>ART. 63. TER. ZONA “D3” – AREA A SERVIZIO DELLA MOBILITA’ – Impianti di distribuzione carburanti</b> .....	83

ART. 63. QUATER. AREE RICLASSIFICATE AI SENSI DELL'ART. 7 LRV N° 4/2016 – VARIANTI VERDI.....	83
ART. 64. NUCLEI DI ANTICA ORIGINE DI NOTEVOLE VALORE ARCHITETTONICO – AMBIENTALE .....	84
ART. 65. ZONA “F1” – AREE PER L'ISTRUZIONE .....	86
ART. 65bis . ZONA “F1” “F2” – ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE .....	87
ART. 65 ter. ZONA “F1” ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE - ZONA “F2a” ex “F4a” – Area con attrezzature private di pubblico interesse/luogo attrezzato per ricettività, sosta e ospitalità nel territorio .....	88
ART. 66. ZONA “F2” – “F3” VERDE PUBBLICO.....	89
ART. 67. ZONA “F3” “F4” – PARCHEGGI PUBBLICI .....	89
ART. 68. ZONA “F4” – VERDE PRIVATO (GIARDINI, PARCHI, FABBRICATI, ECC.) .....	89
ART. 69. ZONA “F8” – VINCOLO ARCHEOLOGICO – MONUMENTALE – soppresso perché compreso in art. 35.....	90
ART. 70. AMBITI DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI – ART. 6 L.R. 11/2004 .....	90
<b>TITOLO V – P.I. – Prima Fase DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE .....</b>	<b>91</b>
ART. 71. PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	91
ART. 72. CREDITO EDILIZIO .....	91
ART. 73. COMPENSAZIONE URBANISTICA.....	92
ART. 74. SOSTENIBILITÀ EDILIZIA E REGOLAMENTO ENERGETICO .....	93
DISPOSIZIONI PER L'EDILIZIA ECO-SOSTENIBILE ED IL RISPARMIO DELLA RISORSA IDRICA .....	93
1) Piani attuativi: .....	93
2) Certificazione ambientale:.....	93
3) Materiali ecosostenibili: .....	93
4) Razionalizzazione dell'utilizzo della risorsa acqua e recupero acque piovane:.....	93
5) Centri Storici:.....	94
6) Criteri del buon costruire e di efficienza energetica degli impianti: .....	94
ART. 75. MISURE DI INCENTIVAZIONE ALLA SOSTENIBILITÀ EDILIZIA.....	94
ART. 76. REGOLE PER IL BUON COSTRUIRE .....	94
ART. 77. COMPATIBILITÀ IDRAULICA .....	96
ART. 78. NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE URBANE .....	99
ART. 79. NORME DI ATTENZIONE AMBIENTALE.....	100
ART. 80. NORME GENERALI PER IL DISEGNO URBANO .....	100
ART. 81. CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI - FORMALI .....	101
ART. 82. MURATURE ESTERNE.....	101
1) Materiali.....	101
2) Elementi metrici .....	101
3) Finiture e colore.....	102
ART. 83. APERTURE.....	102
1) Materiali.....	102
2) Elementi metrici e geometrici .....	103
3) Finiture e colore.....	103
ART. 84. SOLAI.....	103
ART. 85. COPERTURE .....	103

1) Materiali.....	103
2) Elementi metrici geometrici.....	103
3) Finiture e colore.....	103
ART. 86. GRONDE.....	103
1) Materiali.....	103
2) Elementi metrici e geometrici .....	104
3) Finiture e colore.....	104
ART. 87. AGGETTI.....	104
1) Materiali.....	104
2) Elementi metrici e geometrici .....	104
3) Finiture e colore.....	104
ART. 88. RECINZIONI.....	104
1) Materiali.....	104
2) Elementi metrici e geometrici .....	104
3) Finiture e colore.....	105
ART. 89. PAESAGGIO URBANO .....	105
1) Cartellonistica stradale, insegne pubblicitarie .....	105
2) Elementi di costruzione del paesaggio.....	105
3) Arredo urbano .....	105
4) Opere statiche.....	106
5) Muri in sasso a vista .....	106
6) Monumenti botanici .....	106
ART. 90. PAVIMENTAZIONI ESTERNE .....	106
1) Materiali .....	106
ART. 91. REALIZZAZIONI EDILIZIE LUNGO I CORSI D'ACQUA.....	106
ART. 92. ARREDO - STRUTTURE DI SERVIZIO E SEGNALETICA .....	106
ART. 92BIS. VIABILITÀ DI PROGETTO e PERCORSI ATTREZZATI, PEDONALI E CICLOPEDONALI DI PROGETTO ....	106
ART. 93. CONI VISUALI .....	107
<b>TITOLO VI – P.I. <del>Prima Fase</del> NORME TRANSITORIE .....</b>	<b>109</b>
ART. <del>93-94.</del> MISURE DI SALVAGUARDIA .....	109
ART. <del>94-95.</del> SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE.....	109
ART. <del>95-96</del> INAMMISSIBILITÀ DI DEROGHE .....	109
ART. <del>96-97.</del> CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL P.A.T.I. IN RAPPORTO ALLA V.A.S.....	109

## TITOLO I – DISPOSIZIONI, DEFINIZIONI E NORME GENERALI

### ART. 1. RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Brentino Belluno si articola in:
  - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale tra i Comuni di Brentino Belluno e Rivoli V.se (P.A.T.I.), approvato con D.G.R. n. 936 del 05.07.2011;
  - Piano degli Interventi (P.I.). **e successive varianti**
2. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 – **17 – 18** della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente e la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.) **e del Piano Provinciale di Coordinamento (P.T.C.P.)**.

### ART. 2. CONTENUTI E FINALITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

1. Il P.I. è diretto a:
  - salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
  - riordinare e riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e dei centri urbani minori;
  - migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.
2. Il Piano degli Interventi (P.I.) costituisce, insieme al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.).
3. Le presenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del P.I. ~~–Prima Fase (allineamento P.R.G./P.A.T.I. per evidenziare le parti del P.R.G. compatibili con il P.A.T.I., più Prima Variante per recepimento accordi pubblico/privato art. 6 L.R. 11/2004)~~ sono intese a disciplinare, in tutto il territorio Comunale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.
4. Il P.I. è subordinato alle direttive e regole del P.A.T.I. e rappresenta un approfondimento dello stesso. In caso di discordanza tra i due strumenti urbanistici prevale la norma del P.A.T.I. ed il P.I. dovrà essere pertanto oggetto di specifica variante.
5. Il P.I., secondo quanto indicato all'art. 17 della L.R. n. 11/2004 in coerenza e in attuazione con il P.A.T.I. sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede a:
  - 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);**
  - 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;**
  - 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 decreto legislativo 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 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all' articolo 37;**
  - j) **dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi**

degli articoli 40, 41 e 43;

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.

6. Il PI può, altresì, 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":

a) nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;

b) nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

In attuazione delle finalità di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), il comune verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica di cui al comma 5, lettera a).

7. Qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il comune procede:

a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f) sulla base dell'aggiornamento dei dati contenuti nel quadro conoscitivo, in presenza del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

8. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dalla normativa regionale e in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente comma e degli esiti delle stesse.

9. Il ~~PRESENTI~~ P.I. ~~—PRIMA FASE~~ comporta la conferma delle aree di espansione residenziale e produttiva previste nel P.R.G. e dal PI PRIMA FASE non ancora attuate e l'individuazione di ambiti di accordo pubblico/privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 subordinati a specifiche Schede accordo oltre ai Vincoli e Fasce di rispetto derivanti dal P.A.T.I., fatto salvo quanto previsto dall'art. 18, c. 7bis LRV n° 11/2004 e s.m.i.

### ART. 3. RICHIAMO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI

1. Si richiamano, oltre alle presenti N.T.O., ~~anche il Regolamento Edilizio vigente (R.E.)~~, le leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto; in particolare la L.R. 11/2004 e s.m.i.

### ART. 4. ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI ~~—PRIMA FASE~~

1. Gli elaborati del P.I. – Prima Fase si compongono di:
- Elaborato Tav. 1 – Intero territorio Comunale (scala 1:5.000) - **aggiornamento Secondo P.I.**
  - **Elaborato Tav. 1.1 D \_ Elaborato Scala 1:2000**
  - Elaborato 2: Norme Tecniche Operative
  - Elaborato 3: Fascicolo "Schede Accordi" art. 6 LR 11/2004 – **aggiornamento Secondo P.I.**
  - **Primo P.I.** - Elaborato 4: Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (**Primo P.I.**)
  - **Primo P.I.** - Elaborato 5: Relazione tecnica con verifica incidenza P.I. Prima Fase sul dimensionamento del P.A.T.I.
  - **Primo P.I.** - Elaborati Agromico-ambientali con verifica consumo S.A.U. disponibile ed elaborati di verifica della compatibilità idraulica degli interventi del PI Prima Fase
  - **Registro dei crediti \_RECRED**



~~N.B. Per la scala di maggior dettaglio si faccia ancora riferimento agli elaborati del P.R.G. in scala 1:2000.~~

#### **ART. 5. VALORE PRESCRITTIVO DEGLI ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

1. La disciplina del P.I. è definita dall'insieme delle prescrizioni contenute negli elaborati prescrittivi di cui al precedente articolo delle presenti norme.
2. Nell'eventuale contrasto tra elaborato 1 del P.I. ~~—Prima Fase~~ sc. 1:5.000 ed elaborati ~~del P.R.G.~~ in sc. 1:2.000, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata ~~di P.R.G.~~ sc. 1:2.000, **fatte salve le modifiche apportate dal P.I. e dalle sue Varianti.**

#### **ART. 6. MODALITÀ DI ATTUAZIONE GENERALI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

1. Il Piano degli Interventi si attua mediante
  - a) Intervento edilizio diretto:
    - Permesso di Costruire;
    - **Permesso di Costruire convenzionato**
    - Denuncia di Inizio Attività.
  - b) Intervento edilizio indiretto:
    - Programmi integrati di intervento definiti dall'art. 19 della L.R. 11/2004;
    - Piani attuativi pubblici o privati definiti dall'art. 19 della L.R. 11/2004;
    - Programmi di miglioramento agricolo ambientale definiti dalla L.R. 40/2003;
    - Programmi complessi;
    - Accordi tra soggetti pubblici e privati definiti dall'art. 6 della L.R. 11/2004;
    - Accordi di programma definiti dall'art. 7 della L.R. 11/2004.
2. Il P.I. individua le aree di espansione residenziale e produttiva soggette a P.U.A. e le aree oggetto di accordi pubblico/privato e/o ad accordi di programma di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004 e ne definisce uno specifico programma attuativo attraverso apposita scheda accordo.
3. **Ai sensi dell'Art. 18 bis – Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali” della LRV n° 11/2004 e smi, Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.**

#### **ART. 7. VERIFICA DELLE DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI, DELLE FUNZIONI E DEI SERVIZI**

1. Nel rispetto di quanto stabilito nel P.A.T.I., il Piano degli Interventi comporta la verifica delle dimensioni volumetriche, delle funzioni e dei servizi per ogni A.T.O. del territorio comunale.
2. La verifica delle dimensioni volumetriche ammissibili di tipo prevalentemente residenziale e produttivo e la relativa dotazione di standards urbanistici sono esposte nell'allegato “Verifica del Dimensionamento” e “Verifica S.A.U.” del P.I. **Prima fase, alla base della Var. 1 al PATI ai sensi della LRV n° 14/2017.**
3. Il dimensionamento complessivo previsto dal P.I. viene monitorato dal Comune, come riconosciuto al successivo art. 8, fino al soddisfacimento dei limiti massimi ammessi dal P.A.T.I.
4. Il superamento di tali limiti, verificabile a seguito attuazione delle trasformazioni, renderà obbligatoria specifica variante di adeguamento del P.A.T.I. ai sensi della L.R. 11/2004.

#### **ART. 7BIS. QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DEL SUOLO**

1. **Legge regionale 06 giugno 2017, n° 14 “ Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, Art. 2, comma 1, lett. c) DGRV 668 del 15 maggio 2018, “Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, c. 2, lett. a) della legge regionale 6 giugno 2017, n°**

14. Deliberazione n. 125/CR del 19 dicembre 2017".
2. Il PI determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata dal consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 4, c.2, lett.a) della LRV n° 14/2017.
  3. La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è **pari a 8,01** ha come definito dalla Variante n° 1 al PATI.
  4. Tale quantitativo ha lo scopo di ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzeramento entro il 2050.
  5. Da tale conteggio sono escluse le aree residue soggette a PUA non attuate, già computate nel calcolo della SAT dai PI, pur esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata oggetto di valutazione Regionale e già valutate dagli studi agronomici del PATI come SAU.
  6. Il consumo di suolo riguarda ogni intervento di trasformazione permanente del territorio all'esterno degli ambiti di Urbanizzazione Consolidata come individuati in adeguamento alla LR n° 14/2017" in scala 1:10.000.
  7. Il Comune nelle more dell'approvazione della Variante al PATI e a Variante approvata, verifica il rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dai PI e dalle loro Varianti, attivando procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle indicazioni di PI risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.
  8. Va predisposto un idoneo piano di monitoraggio che verifichi dal momento di approvazione dei PI che comportano trasformazioni territoriali, il saldo del suolo naturale e seminaturale.
  9. Spetta altresì al PI la periodica verifica delle quantità di consumo di suolo effettivo, mediante ricognizione puntuale degli ambiti trasformati e delle rinaturalizzazioni, scomputando le aree a standard che mantengano o ripristinino i caratteri di permeabilità, seminaturalità e valore eco-sistemico. Tale monitoraggio, da effettuare ad ogni variante al PI, condurrà all'aggiornamento della quantità massima residua di consumo di suolo ammesso, disponibile per i successivi PI.
  10. Ai sensi dell'art. 13, comma 14, della LRV n° 14/2017, si applica l'art. 18, commi 7 e 7 bis della LRV n° 11/2004 e smi, e il termine quinquennale di decadenza decorre dal 24 giugno 2017 (entrata in vigore della LRV n° 14/2017).
  11. Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito gli interventi previsti dall'art. 12, comma 1, LR n° 14/2017.

#### **ART. 8. VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.I.**

1. Il Piano degli Interventi attua gli obiettivi di governo del territorio con i quali si coordina il bilancio comunale.
2. Il Responsabile del Procedimento, o chi appositamente incaricato, verifica il raggiungimento degli obiettivi di governo del territorio producendo, almeno annualmente un rapporto sullo stato della pianificazione da allegare al bilancio di previsione nel quale:
  - viene illustrata l'attuazione del P.A.T.I. e del P.I. in raccordo con le sinergie con il bilancio comunale;
  - viene aggiornato il quadro conoscitivo;
  - viene verificata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture anche in riferimento alla programmazione degli interventi in relazione al programma economico triennale delle opere pubbliche;
  - viene controllato lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici o privati, nelle aree urbane di nuovo impianto, residenziali o produttive;
  - vengono programmati e selezionati gli interventi nel tempo e precisate le risorse economiche per la realizzazione delle opere;
  - viene aggiornato il dimensionamento previsto nel P.A.T.I., in relazione all'attuazione del P.I., oltre al registro dei crediti e alla verifica dell'utilizzo della superficie agricola trasformabile.

**Art. 8.1. Area agricola ex art. 33 – Area non pianificata ai sensi della LRV n° 11/2004”.**

1. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all' articolo 18, comma 7 vengono riclassificate ai sensi della normativa vigente come “Area agricola ex art. 33 – Area non pianificata ai sensi della LRV n° 11/2004”.
2. In tali aree sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola e per gli edifici esistenti sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.
3. Nel rispetto del dimensionamento del PATI e del suolo trasformabile assegnato, il Comune può riproporre l'inserimento nel PI di aree decadute, ma deve tenere conto della procedura di cui all'Art. 17 comma 4bis lett. b)<sup>1</sup>.

**ART. 9. DURATA ED EFFICACIA DEL P.I.**

1. Il Piano degli Interventi, congiuntamente al P.A.T.I., sostituisce ogni altro strumento urbanistico di carattere generale vigente.
2. Il Piano degli Interventi perde la sua efficacia dopo 5 anni dell'avviso dell'avvenuta approvazione.
3. I piani attuativi approvati al momento dell'entrata in vigore del P.I. mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza fatto salvo quanto previsto al comma successivo, i piani stessi possono essere adeguati, su richiesta degli interessati, alle norme contenute nella presente normativa.
4. In ogni caso restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali o da altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
5. Il P.I. si riferisce al quinquennio, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a interventi con volumi puntuali, ad accordi pubblico privati fatte salve specifiche prescrizioni, 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.
6. In particolare, ai sensi dell'art. 18, comma VII, della L.R. 11/2004, dopo 5 anni dalla data di approvazione del P.I., qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi previsti, decade la previsione urbanistica.
7. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al P.I. essere riconfermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T.I.; le aree oggetto di decadenza che non siano riconfermate si intendono “aree non pianificate” e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 della L.R. 11/2004.

**ART. 10. RELAZIONE TRA IL PIANO DEGLI INTERVENTI ED IL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Le azioni progettuali regolamentate dal P.I. si interfacciano con i contenuti del Regolamento Edilizio che indica le disposizioni (definizioni e modalità costruttive dell'edificazione garantendo il rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi).
2. Il regolamento Edilizio non fa parte degli elaborati del PI.
3. Ai sensi dell'art.48 ter della LR 11/2004 il PAT ed il Piano degli Interventi assumono le nuove definizioni uniformi di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Stato-Regioni ed Enti Locali il 20 ottobre 2016, alla Deliberazione

---

<sup>1</sup> **Art. 17 – Contenuti del Piano degli interventi (PI).**

(...)

*4 bis. Qualora a seguito della verifica di cui al comma 4 risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il comune procede:*

*a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f) sulla base dell'aggiornamento dei dati contenuti nel quadro conoscitivo, in presenza del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;*

*b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 e in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse.*

*Quindi può inserire nuove aree di trasformazione o proporre il reinserimento di aree decadute, ma deve attivare procedure di evidenza pubblica, dare atto dei benefici pubblici che derivano da tale previsione urbanistica e stipulare un accordo con i proprietari che ne regoli la trasformazione in termini di contenuti, tempi e benefici.*

della Giunta Regionale n. 1896 del 22 novembre 2017 ed alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 669 del 15 maggio 2018.

4. Sono inoltre recepite le ulteriori definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale aventi incidenza urbanistica ai fini della lettura e interpretazione dei parametri e delle quantità contenute nel PAT e nel PI stessi. Ai sensi del comma 2 dell'art.48 ter della LR 14/2004 le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

#### **ART. 11. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E LORO CONTENUTI ed ELABORATI**

1. I Piani Urbanistici Attuativi sono gli strumenti urbanistici che danno attuazione alle previsioni del P.I. nelle aree di espansione indicate, evidenziando qualità e carattere degli edifici e delle aree pubbliche, procedure e tempi di attuazione degli interventi e conseguenti obblighi convenzionali, tra privati e l'Amministrazione Comunale ed altri Enti pubblici che fossero coinvolti, a garanzia della loro corretta esecuzione.
2. I piani attuativi sono disciplinati dalla L.R. 11/2004 che ne stabilisce la loro suddivisione in:
  - Piani particolareggiati (art. 13 L. 1150/1942);
  - Piani di lottizzazione (art. 28 L. 1150/1942);
  - Piani per l'edilizia economica e popolare (L. 167/1962);
  - Piani per gli insediamenti produttivi (art. 27 L. 865/1971);
  - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 28 L. 457/1978);
  - Piano ambientale (L.R. 40/1984);
  - Programma integrato (L. 179/1992);
  - Programmi di recupero urbano (L. 493/1993).

#### **ART. 12. ELABORATI E PROCEDURE DEI PIANI ATTUATIVI**

1. Gli interventi nelle aree di espansione individuate nel presente P.I. con obbligo di Piano Attuativo sono subordinati all'approvazione degli stessi nel rispetto dei contenuti e del procedimento di formazione definiti dagli artt. 19 e 20 della L.R. 11/2004, integrati con quanto previsto al successivo art. 74 (Sostenibilità edilizia e Regolamento energetico) delle presenti N.T.O.
2. Gli elaborati del P.U.A., oltre a quelli previsti dall'art. 19 della L.R. 11/2004 devono essere integrati da:
  - elaborato di ricognizione della dotazione delle aree a servizi (verde e park) del contesto insediativo contermine l'area d'intervento;
  - osservanza delle verifiche di cui al D.M. 11.03.1988;
  - **Verifica di Assoggettabilità a VAS se prevista dalla normativa vigente o procedura facilitata ai sensi della LRV n° 29/2020.**
  - **Verifica di Assoggettabilità a V.Inc.A. ai sensi della DGRV 1400/2017**
  - **Relazione di Compatibilità Idraulica**
3. Gli interventi nelle aree di espansione soggette a P.U.A. in base ad accordi pubblico/privato (art. 6 L.R. 11/2004) sono disciplinati nel fascicolo "Schede accordo".
4. Il P.I. indica gli ambiti di espansione nei quali sono stati convenzionati piani attuativi; in tali ambiti si applicano le norme del Piano attuativo vigente.

#### **ART. 13. IL COMPARTO URBANISTICO**

1. La formazione del comparto urbanistico è stabilito dall' art. 21 della L.R. 11/2004 e s.m.i. .

#### **ART. 14. RAPPORTO P.A.T.I. – P.I. – P.U.A. CRITERI E LIMITI PER LA MODIFICA DEI PERIMETRI DEI P.U.A. (ARTT. 19 E 20 L.R. 11/2004)**

~~Rispetto al perimetro delle aree di espansione assoggettate a P.U.A. nel Piano degli Interventi, in sede attuativa di tali aree, i relativi P.U.A. possono prevedere modificazioni del loro perimetro entro il limite massimo del 10% della sua~~

~~estensione e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture, dei servizi o per una più razionale organizzazione dell'area, purché nel rispetto della capacità insediativa stabilita dallo stesso e senza riduzione delle superfici per servizi e, se P.U.A. di iniziativa pubblica anche modificazioni dei parametri insediativi stabiliti dal P.I. per l'area di intervento con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni indici stereometrici quali:~~

- ~~— la densità massima territoriale o fondiaria;~~
- ~~— il rapporto massimo di copertura territoriale o fondiaria;~~
- ~~— l'altezza massima degli edifici e numero di piani;~~
- ~~— altri parametri definiti dal P.I.~~

1. Ai sensi dell'art. 8 bis della LRV n° 11/2004 e smi, fatte salve le diverse disposizioni dettate dal piano degli interventi (PI) ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera b), i piani urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
2. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelli attuativi di accordi ai sensi dell'articolo 6 possono, altresì, prevedere la variazione del 15 per cento della densità massima territoriale o fondiaria, dell'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti. Le modificazioni di cui al presente comma non costituiscono variante al PI.
3. Per ulteriore flessibilità degli interventi, in attuazione di accordo pubblico/privato, i P.U.A. possono prevedere modificazioni del perimetro degli A.T.O. del P.A.T.I. e modificazioni alle destinazioni delle aree rientranti nelle modificazioni di perimetro dell'A.T.O., fermo restando il rispetto degli originari limiti dimensionali dell'A.T.O. stesso e il riconoscimento al comune di un contributo di sostenibilità dell'intervento in opere compensative e/o monetizzazione.
4. Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza della carreggiata non dovrà essere inferiore a ml. 7.00 più marciapiede laterale con larghezza di ml. 1.50 fatto salvo per la viabilità in zona pedemontana con terreno in pendenza relativamente alla quale potrà essere ammessa una minor larghezza, a tutela dei valori paesaggistici, con un minimo di ml. 6.00 più marciapiedi di ml. 1.50.
5. Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, sempre della larghezza minima di mt. 6.00 purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a mt. 12.00.
6. Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato.
7. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo.
8. Si devono prevedere isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale, idonea illuminazione e, ove occorre, piste di accelerazione e decelerazione il tutto in conformità a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada. Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.
9. Nel caso di innesti su strade statali o provinciali sarà necessaria l'autorizzazione degli enti preposti.
10. La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde e parcheggi relativi agli insediamenti produttivi, ~~di cui al punto d) del presente articolo,~~ devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti produttivi.

#### **Art. 14.1. Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali**

1. Si richiama quanto ammesso dall'"**Art. 18 bis – Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali**":  
*Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d),*

*dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*

## **ART. 15. OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite all'art. 16, comma 7e e seguenti del D.P.R. 380/2001, in osservanza degli atti d'indirizzo della L.R. 11/2004 sono così definite dal P.I.:

### **Primaria**

- a) strade
- b) spazi di sosta o di parcheggio
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- f) pubblica illuminazione
- g) spazi di verde attrezzato
- h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
- i) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista **idraulico**<sup>2</sup> e **geologico**<sup>3</sup> dei terreni
- j) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni raccordi e svincoli stradali
- k) barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto fonoassorbente)
- l) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio
- m) piazzole di sosta per gli autobus
- n) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani
- o) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole)
- p) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione)
- q) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane

### **Secondaria**

- a) l'istruzione
  - b) l'assistenza, i servizi sociali e sanitari
  - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile
  - d) le attività culturali, associative e politiche
  - e) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche
  - f) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi
  - g) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo- pedonali urbani ed extra urbani
  - h) gli elementi di riqualificazione urbana
2. Negli 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; le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scomputo dei relativi oneri concessori, ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37 della LR n.11/2004.
  3. I P.U.A. relativi alle aree di trasformazione per nuovi insediamenti devono contenere la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma precedente.

---

<sup>2</sup> per esempio: utilizzo di pavimentazioni drenanti su sottofondo permeabile per i parcheggi, aree verdi conformate in modo tale da massimizzare la capacità di invaso e laminazione; creazione di invasi compensativi; manufatti di controllo delle portate delle acque meteoriche; ecc.

<sup>3</sup> per esempio: rilevati e valli artificiali; paramassi, opera di difesa fluviale (briglie e muri di contenimento laterale

4. Nel prefigurare gli strumenti possibili per realizzare le previsioni, il PRC può considerare molteplici strade:
- convenzionamento con istituzioni e soggetti operanti nel settore, in particolare con i privati (sia operanti sul mercato che nel “terzo settore”)
  - interventi diretti, generati direttamente cioè dal PI in raccordo agli altri strumenti di azione locale (pianificazione urbanistica attuativa, programmazione dei lavori pubblici, piani dei tempi e degli orari, ecc.), e con quelli economici (bilanci, PEG)
  - accordi di programma
  - accordi pubblico – privato
  - meccanismi perequativi.

#### **ART. 16. NORME SPECIFICHE SULLE DESTINAZIONI D’USO E RELATIVO FABBISOGNO DI STANDARDS**

1. Le destinazioni d'uso previste dal Piano degli Interventi sono:
  - residenziale
  - commerciale
  - direzionale
  - produttiva (industria/artigianato/commerciale/agroindustriale)
  - turistico-ricettiva
  - pubbliche o di interesse pubblico
  - agricole
2. In particolare, per la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento, con l’esclusione di quanto specificatamente indicato nelle “Schede Accordo” e degli interventi diretti, è prescritto il reperimento del fabbisogno di standards secondo le quantità espresse nelle seguenti tabelle:

STANDARDS PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
<p>Art. 31 comma 3a - LR 11/2004:</p> <p>Ripartiti: Attrezzature di interesse comune Attrezzature per l'istruzione Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport</p> <p>Parcheggi <b>NB: le aree a parcheggi devono essere realizzate con pavimentazione drenante ed essere dotate di schermature arboree, piantumazioni ed arredo urbano</b></p>	<p><b>30 mq./ab.</b></p> <p>Secondari: 4,5 mq./ab.* Secondari: 4,5 mq./ab.* Primari: 5 mq./ab. Secondari: 11 mq./ab.** Primari: 5 mq./ab.</p> <p><b>* Monetizzabili</b> <b>** Monetizzabili fino a 6 mq./ab.</b></p>
STANDARDS PER DESTINAZIONI PRODUTTIVE	
<p>Art. 31 comma 3b - LR 11/2004:</p> <p>Ripartizione: Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport Parcheggi <b>NB: le aree a parcheggi devono essere realizzate con pavimentazione drenante ed essere dotate di isole a verde, schermature arboree, piantumazioni ed arredo urbano</b></p>	<p><b>10 mq. ogni 100 mq. di superficie delle singole zone da ripartirsi tra verde e parcheggi in percentuali corrispondenti alle esigenze insediative della zona e alle richieste dell'Amministrazione Comunale.</b></p> <p>Massimo 50%* Minimo 50%*</p> <p><b>* Con possibilità di monetizzazione max del 50% delle aree</b></p>
STANDARDS PER DESTINAZIONI COMMERCIALI/DIREZIONALI	
<p>Art. 31 comma 3c - LR 11/2004:</p> <p>Parcheggi <b>NB: le aree a parcheggi devono essere realizzate con pavimentazione drenante ed essere dotate di isole a verde, schermature arboree, piantumazioni ed arredo urbano</b></p>	<p><b>100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento</b></p> <p>100%*</p> <p><b>* Non monetizzabile</b></p>
STANDARDS PER DESTINAZIONI TURISTICHE	
<p>Art. 31 comma 3d - LR 11/2004:</p> <p>Ripartiti: Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport Parcheggi</p>	<p><b>15 mq. ogni 100 mc.</b></p> <p>30% <b>Possibilità di monetizzazione</b> 70% <b>Non monetizzabile</b></p>
<p>Art. 31 comma 3d - LR 11/2004:</p> <p>Ripartiti: Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport Parcheggi <b>NB: le aree a parcheggi devono essere realizzate con pavimentazione drenante ed essere dotate di isole a verde, schermature arboree, piantumazioni ed arredo urbano</b></p>	<p><b>10 mq. ogni 100 mq., nel caso di insediamenti all'aperto</b></p> <p>20% <b>Possibilità di monetizzazione</b> 80% <b>Non monetizzabile</b></p>

3. Per la quantificazione delle aree a standards nelle aree di espansione residenziale, il P.I., a seguito verifiche della dotazione minima prevista ai sensi della normativa vigente e delle quantità minime previste dal P.A.T.I., conferma il parametro di 314 mc di volume residenziale per abitante teorico.
4. Il conseguimento di tali standard può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
5. In fase di interventi del P.I., diretto ed attuativo, valutando approfonditamente per zone territoriali omogenee e di espansione, le reali necessità territoriali, la dimensione degli insediamenti urbani e le esigenze della collettività, l'Amministrazione Comunale può prevedere ulteriori superfici da dedicare a standard (di tipo primario), soprattutto assimilando alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature finalizzate al miglioramento della qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche.
6. Tale specificazione è necessaria per superare la logica della determinazione degli standard in funzione del



mero calcolo quantitativo, indirizzandosi verso la realizzazione di servizi che effettivamente conseguano le finalità per i quali sono realizzati.

7. A garanzia della qualità degli interventi tali aree devono essere preferibilmente collegate in modo da assicurare concentrazione e raccordo.
8. Le aree a parcheggio devono essere sempre realizzate con pavimentazione drenante e dotate di isole a verde, schermature arboree, piantumazioni e arredi.
9. Le aree a verde devono essere sempre piantumate con essenze arboree autoctone e sistemate con elementi per gioco bambini e di arredo.

#### **ART. 17. DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEGLI STRUMENTI ATTUATIVI**

1. In conformità all'art. 32 della L.R. 11/2004, il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei Piani Urbanistici Attuativi è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
2. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 46, comma 1, lettera b), L.R. 11/2004. Qualora all'interno del P.U.A. tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. 11/2004 e s.m.i.
3. Per le quantità delle aree monetizzabili si fa riferimento alla tabella art. 16.
4. I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma 2.
5. Qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 2.
6. I parcheggi per la sosta di relazione relativi alla destinazione d'uso commerciale possono essere reperiti all'interno degli edifici previsti o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.
7. Relativamente agli insediamenti residenziali nelle nuove costruzioni e ricostruzioni e nelle aree di loro pertinenza devono essere riservati ulteriori spazi per parcheggi privati nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione (L. 122/1989). Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con accorgimenti tecnico-distributivi e saranno di volta in volta subordinati alla prescritta concessione autorizzazione da parte del Dirigente Comunale preposto previo, ove necessario, Nulla-Osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

#### **ART. 18. INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (abrogato e inserito nel REC)**

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

~~Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4 della Legge n° 847/964), anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto. All'atto della richiesta della concessione le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite. Tale indice non potrà essere in nessun caso utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.~~

#### **ART. 19. INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (abrogato e inserito nel REC)**

~~L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento e classificata come edificabile dal P.I./P.R.G.~~

~~Pertanto sono considerate utili le aree di rispetto stradale e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mentre sono escluse le aree destinate alla viabilità principale definita dal P.I./P.R.G.~~

~~Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore al 80% di quello previsto dalle norme di zona.~~

#### **ART. 20. SUPERFICIE FONDIARIA (abrogato e inserito nel REC)**

~~E' la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, e relativa sovrapposizione catastale, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative se di proprietà demaniale, ecc.) misurata in proiezione orizzontale. La superficie catastale dell'area dovrà essere assunta ai fini della determinazione della superficie~~

fondiarìa.

#### **ART. 21. SUPERFICIE COPERTA (abrogato e inserito nel REC)**

~~Per superficie coperta del fabbricato si intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, porticati e simili, con esclusione solo di poggiali sporgenti e gronde purché aventi uno sbalzo non superiore al ml. 1,20.~~

~~In caso contrario va computata la maggior sporgenza.~~

#### **ART. 22. RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (abrogato e inserito nel REC)**

~~Il rapporto massimo di copertura è dato dal rapporto percentuale tra la superficie massima coperta calcolata ai sensi dell'art. precedente e la superficie fondiaria del lotto.~~

#### **ART. 23. ALTEZZE DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI (abrogato e inserito nel REC)**

~~L'altezza degli edifici è misurata dal Piano della sede stradale su cui i fabbricati prospettano fino alla linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda. In caso di copertura piana l'altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura.~~

~~Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.~~

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

~~Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, il piano di riferimento, ai fini sempre della misurazione dell'altezza sarà quello del terreno naturale circostante l'edificio stesso con possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti e i dossi.~~

~~Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano ascensore, camini, gabbai scala, ecc.). Nelle zone classificate dal P.L./P.R.G. come zone "B" di completamento la costruzione e la ricostruzione di fabbricati potrà avvenire a condizione che l'altezza dell'edificio non superi quella del fabbricato più alto esistente nell'isolato. La norma va applicata anche in presenza di demolizione di fabbricati di maggior altezza.~~

~~Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta della falda inclinata, accesso diretto all'appartamento sottostante e i locali ricavati sono destinati a servizi e disimpegni. Qualora la pendenza delle falde o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori e i locali ricavati siano destinati a servizi, va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato.~~

~~Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, ecc.), con accesso diretto dal vano scale comuni.~~

~~Qualora l'accesso ai vani ricavati nel sottotetto, con esclusione di quelli di cui al comma precedente, avvenga direttamente dal vano scala comuni i locali saranno considerati abilitabili e computati sia agli effetti del volume che del numero dei piani. La superficie di detti locali dovrà corrispondere ai minimi di cui al relativo articolo del Regolamento Edilizio con altezza minima utile di ml. 2,70.~~

~~Potranno essere aggiunte ai minimi di cui sopra superfici con altezze inferiori.~~

~~Il numero dei piani ammessi nelle singole zone omogenee è precisato nella tabella dei dati stereo metrici delle zone stesse. Le altezze interne per le nuove costruzioni non possono essere inferiori al ml. 2,70 per i piani abitabili e a ml. 3,00 per i piani destinati ad attività commerciali.~~

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

~~Per i fabbricati industriali l'altezza va misurata dalla quota della sede stradale sino alla quota dell'imposta della struttura di copertura.~~

#### **ART. 24. VOLUMI (abrogato e inserito nel REC)**

~~Per volume di un fabbricato s'intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi del precedente art. 21, per l'altezza dell'edificio, di cui all'art. 23.~~

~~Le costruzioni su terreno in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se il terreno fosse piano.~~

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

~~Al volume così calcolato vanno detratti i corpi rientranti, i cortili interni, le pensiline aperte su tre lati, i porticati aperti e vincolati a non subire destinazione diversa e tutti i volumi tecnici di cui al quinto comma del precedente art. 23.~~

~~Vanno invece aggiunti i volumi dei sottotetti secondo quanto previsto dal precedente art. 23.~~

## **ART. 25. DISTANZE DA CONFINI E DA FABBRICATI (abrogato e inserito nel REC)**

~~La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. I balconi aperti, le pensiline e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi i ml. 1,20. In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari al maggior sporto degli stessi. Le distanze dei confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da trascriversi nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima fra fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata. Le distanze tra fabbricati devono essere misurate come quelle dai confini. Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a ml. 1,20, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura. Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo. Per maggiori altezze, fatte salve le relative norme di zona, è richiesto il consenso del confinante. Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona a condizione che la rientranza tra due corpi non superi ml. 3,00 di profondità rispetto al corpo meno sporgente, sia trattandosi di rientranza in pianta che in altezza (corpi con altezze diverse, terrazzi, ecc.). Per unificare surrettiziamente corpi di fabbrica diversi non sono ammessi semplici setti murari o pergolati di collegamento; sono ammessi portici aperti e coperti, computati come superficie coperta e non come volume, alle stesse condizioni appena specificate quanto alle rientranze.~~

## **ART. 26. COMPENSAZIONE DEI VOLUMI**

1. Nella redazione dei Piani Particolareggiati di esecuzione e nei Piani di Lottizzazione convenzionati può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:
  - l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso, superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
  - l'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dall'asse della strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano;
  - la distanza dai confini, che non siano cigli stradali, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto.
2. La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone. Il distacco tra fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore a ml. 10,00.
3. Il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.
4. Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i P.P.E. ed i P. di L. dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "altius non tollendi", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non aedificandi", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

## **ART. 27. L'INTERVENTO DIRETTO**

1. Nelle aree in cui esistono le principali opere di urbanizzazione è ammessa l'edificabilità per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e vincoli fissati dal Piano degli Interventi e sue Norme Tecniche Operative previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge n. 10 del 28/01/1977.
2. Con il P. di C. di cui al precedente comma, come modalità esecutiva della stessa, il **Dirigente Comunale preposto Responsabile dell'Area Tecnica** potrà prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o del particolare pregio storico di singoli edifici, anche non assoggettati al vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004.

## **ART. 28. COSTRUZIONI IN ADERENZA**

1. In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti.
  - a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua

altezza, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa, posta dal Piano degli Interventi per l'area o tessuto su cui insiste.

b) ove un edificio prospiciente quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dal Piano degli Interventi, il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, la facoltà di cui all'art. 875 Cod. Civ. onde poter costruire in aderenza sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo.

2. In ogni caso è necessaria l'autorizzazione del confinante così come prescritto dal codice civile.

#### **ART. 29. EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA**

1. Nell'edificazione fuori dai centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio strada previste dal Nuovo Codice della Strada e Regolamento di Esecuzione.
2. Qualora nelle tavole di P.I. fosse prevista una fascia maggiore di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tale maggiore distanza.
3. Le distanze relative alle fasce di rispetto vanno misurate a partire dal limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili pedonali ivi incluse le banchine e ogni altra sede transitabile, comprendendovi inoltre parapetti, arginelle e simili con esclusione delle piazzole di sosta.
4. La larghezza delle vie, da calcolare per il computo di distanze e altezze di fabbricati, si determina con la media delle misure prese sulle normali all'asse stradale, senza tenere conto di eventuali maggiori larghezze dovute all'intersezione con strade trasversali.
5. Gli sporti chiusi (bow-window) e simili, non possono mai sporgere, ove vengano a provocare una distanza dall'asse stradale inferiore alla minima prescritta. Tale distanza è quella relativa alla proiezione a terra degli sporti suddetti.
6. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini della edificabilità dalle aree finitime secondo i perimetri delle stesse.

#### **ART. 30. RISPETTO DELLE VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE**

1. E' fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione del Sindaco nel rispetto della L.R. 52/78 e s.m.i.
2. Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere convenientemente sistemate a giardino o pavimentate nelle percentuali minime previste nelle tabelle stereometriche di ogni singola zona.
3. Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare dovrà essere indicata la configurazione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.

#### **ART. 31. DISPOSIZIONI VARIE SULLA EDIFICABILITÀ**

1. L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto delle norme di zone di Piano cui il fabbricato viene ad insistere.
2. Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie. Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggior indice di edificabilità.
3. Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 del D.I. 2.4.68 n° 1444.
4. Nelle zone soggette a vincoli idrologici, cimiteriali, paesaggistici, militari, ecc. dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle di Piano.
5. Qualora tali vincoli dovessero decadere, l'edificazione in dette zone potrà avvenire secondo le norme relative alla zona rurale circostante.

~~Nelle zone esterne ai centri abitati non potranno essere destinati a negozi commerciali od a pubblico esercizio i locali dei piani terreni o rialzati prospettanti su strade di larghezza inferiore a ml. 5.00 se non previsti nel piano commerciale di cui alla legge 11.6.1971 n° 426.~~

6. L'edificazione nelle zone residenziali deve essere prevalentemente adibita ad abitazione; sono per altro consentiti: negozi, botteghe, studi professionali, magazzini, laboratori artigianali per attività non rumorose o graveolenti, banche, tipografie, ambulatori, autorimesse pubbliche e private, alberghi, pensioni, ristoranti, alloggi collettivi, luoghi per il culto, cinematografi e teatri, altri locali di riunione, istruzione, divertimento e svago ed in generale tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano compatibili col carattere residenziale della zona.
7. In tutte le Z.T.O., con esclusione della zona "A" Centro Storico, e nei casi di comprovate necessità igieniche e statiche di fabbricati inadeguati ai bisogni essenziali del nucleo familiare, il Sindaco può ordinare i lavori di ristrutturazione ed eventuale ampliamento in eccezione alle norme di zona del Piano. Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve superare la misura del 10% del volume iniziale di ogni singola unità immobiliare con un massimo di 30 mc.
8. Nel caso di restauri di edifici esistenti sono ammesse dimensioni e rapporti diversi da quelli di cui al presente Regolamento, purchè da un dettagliato rapporto dal Responsabile di Settore dell'Igiene Pubblica risultino assicurati i minimi requisiti di illuminazione e di ventilazione.
9. L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati e dalle strade.
10. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e aventi pubblica utilità, quali: cabine telefoniche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio tv, impianti di depurazione, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive.
11. Esse non vengono considerate fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal Codice Civile.  
~~Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di P.P.E., P.L. o P.R. ai sensi dell'art. 9 del D. Lgs. n° 1444 del 02.04.68 mantenendo comunque un minimo di ml. 6,00.~~
12. Ai sensi della LRV n° 11/2004, art. 17, c.3. Il PI può, altresì, 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":
  - a) nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;
  - b) nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

### **ART. 32. NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE**

1. Va prevista, in generale, una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità di cui alla legge 10.5.76 n° 319 nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.
2. Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare, per motivi tecno – economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:
  - per i Piani di Lottizzazione, deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
  - nelle zone di completamento e nelle zone rurali su parere conforme del Responsabile dell'Igiene Pubblica dell'U.L.S., in relazione al numero degli abitanti serviti e allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dal Comitato di Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento G.U. n° 48 del 21.2.77 Suppl. Ord. all. 4 e 5 relativa normativa Regionale integrativa di attuazione.
3. In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere

depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della legge 10.5.1976 n° 319 e successiva normativa di applicazione.

4. Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza delle flora e della fauna.
5. Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

## **TITOLO II – NORME SPECIFICHE P.I. – PRIMA FASE** **VINCOLI – PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – FASCE DI RISPETTO**

### **ART. 33. VINCOLI / GENERALITÀ**

1. Trattasi di beni paesaggistici sottoposti a vincolo “gli elementi” assoggettati a tutela diretta e indiretta ai sensi del D.L. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte III, art. 134.
2. 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 P.I. nel quale devono essere recepite.
3. In funzione dei diversi livelli di integrità di valore paesaggistico riconosciuti e in base alle caratteristiche storiche e naturali presenti sul territorio, il P.I. in attuazione delle previsioni e delle disposizioni contenute nel P.A.T.I., individua gli ambiti di maggior pregio e quelli che risultano meritevoli di riqualificazione ambientale.
4. In funzione dei diversi livelli di integrità di valore paesaggistico riconosciuti e in base alle caratteristiche storiche e naturali presenti sul territorio, il P.I. attribuisce a ciascun ambito specifici obiettivi di qualità paesaggistica. In attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:
  - a) il rispetto delle caratteristiche distintive dei fabbricati, con il conseguente mantenimento degli elementi costitutivi e caratterizzanti relativi alle tipologie architettoniche, alle tecniche e ai materiali costruttivi utilizzabili;
  - b) il recupero e la riqualificazione di immobili e aree compromessi o degradati aventi caratteristiche da tutelare nell’ottica del mantenimento dei valori storico-ambientali preesistenti;
  - c) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio volti al mantenimento e alla valorizzazione del pregio paesaggistico del territorio;
  - d) nella realizzazione degli interventi ammessi dovrà essere accuratamente valutato l’inserimento paesistico-ambientale dei manufatti, attraverso interventi che curino e valutino le scelte in termini di forma, tipologia, materiali, colori.
5. Le indicazioni cartografiche di Piano appartengono ad un sistema di graficizzazione di tipo urbanistico, pertanto devono essere verificate su base catastale e reale in sede di istruttoria edilizia.

### **ART. 34. VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS 42/2004**

#### **CORSI D’ACQUA**

1. Ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, sono individuati e tutelati fiumi, torrenti, corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale.
2. I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di “Relazione Paesaggistica”, ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica.
3. Le indicazioni cartografiche riportano tracciati derivanti dall'elenco regionale delle acque vincolate con decreto ai sensi della ex. L. n. 431/85 e s.m.i..
4. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di P.U.A., di rilascio dei titoli abilitativi **e della Denuncia di Inizio Attività.**
5. Negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico deve essere rispettata la qualità paesaggistica in attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, attraverso:
  - il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
  - la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e

- tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.
6. Vanno ricordati i principi costruttivi e le buone pratiche enunciati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e per la Mitigazione Ambientale, da osservarsi ad integrazione del Regolamento Edilizio Comunale e delle Norme Tecniche del P.I.
  7. Quale ulteriore elemento di valutazione degli interventi negli ambiti vincolati e nelle zone limitrofe, va tenuto conto anche dei seguenti aspetti:
    - ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili ri-destinazioni funzionali;
    - mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.);
    - mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
    - uso di materiali e di colori tradizionali;
    - omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
    - tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.
  8. In tali ambiti sono da evitare opere e movimenti di terra che modifichino in modo significativo l'assetto paesaggistico, di aprire nuove strade e di realizzare ogni opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti.
  9. I progetti di trasformazione territoriale devono prevedere quanto segue:
    - la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
    - il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
    - la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico.

## **ZONE BOScate**

1. Ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D. Lgs. 42/2004, i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52, "Legge Forestale Regionale", dalla L.R. 05/05 e s.m.i.), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, sono soggetti a vincolo paesaggistico e su di essi è consentito solo il taglio colturale, la forestazione e altre opere conservative, sempreché autorizzate preventivamente.
2. La gestione delle aree boscate è demandata alle leggi forestali sopra riportate. Anche per i boschi non compresi nei territori sottoposti a vincolo idrogeologico valgono le norme contenute nelle prescrizioni di massima e di polizia forestale emanate ai sensi della legislazione vigente. In particolare la legge 52/78 prevede la redazione di Piani di Riassetto su proprietà pubbliche e private e/o la compilazione di Piani di Riordino, a valenza comunale. Detti piani, soggetti a revisione decennale, hanno valore di legge e dettano i criteri per la gestione forestale.
3. L'aggiornamento della Carta Forestale regionale utilizzata quale base per la tematizzazione delle aree boscate può essere effettuato tramite l'uso del supporto conoscitivo dato dal Piano di Riordino forestale, come previsto nelle specifiche tecniche di cui alla D.G.R. 3811/2009.
4. Il P.I. – Prima Fase ha provveduto ad aggiornare il tematismo delle zone boscate recependo il dato dal quadro conoscitivo fornito dalla Regione Veneto.
5. Nelle zone sottoposte a vincolo paesistico ai sensi art. 142 del D. Lgs. 42/2004 in quanto aree destinate a



- bosco sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla norme di tutela idrogeologica e forestale e previa autorizzazione delle autorità competenti e quanto previsto dalla L.R. 57/1978.
6. Considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate, la rappresentazione delle stesse nel P.I. —**Prima Fase** ai fini del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D. Lgs. 42/2004 e del vincolo di destinazione forestale di cui all'art.15 della L.R. 52/1978, assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli.
  7. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di P.U.A., di rilascio dei titoli abilitativi **e della Denuncia di Inizio Attività**.
  8. Negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico deve essere rispettata la qualità paesaggistica in attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, attraverso:
    - il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
    - la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
    - il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.
  9. Vanno ricordati i principi costruttivi e le buone pratiche enunciati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e per la Mitigazione Ambientale, da osservarsi ad integrazione del Regolamento Edilizio Comunale e delle Norme Tecniche del P.I.
  10. Per quanto riguarda l'art 6.1 delle N.T. del P.A.T.I., si precisa che il P.I. ~~—Prima Fase, comportando il solo allineamento P.R.G./P.A.T.I. per evidenziare le parti del P.R.G./P.I. compatibili con il P.A.T.I., più Prima Variante per recepimento accordi pubblico/privato art. 6 L.R. 11/2004,~~ non prevede l'aggiornamento della perimetrazione delle aree boscate esistenti e la precisazione delle aree di "compensazione ambientale".
  11. Tali operazioni, da attuarsi in conformità delle direttive stabilite di cui al succitato art. 6.1 delle N.T. del P.A.T.I., sono rinviate a successiva fase di P.I. in attuazione del parere della "COMMISSIONE REGIONALE VAS AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA n. 19 del 23 marzo 2010 che cita "2.1. il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal P.A.T.I. in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale."
  12. Le modalità e tecniche per la realizzazione di tali ambiti dovrà tener conto:
    - di integrare con nuovi raggruppamenti arborei, composti da specie tradizionali e disposti in rapporto agli insediamenti, alla tessitura dei fondi ed alle visuali;
    - della quantificazione e previsione di dotazioni minime di alberature quale forma di compensazione; si dovrà impiegare una metodologia che rispetti il principio della sostenibilità e della inalteranza della CO2 dispersa nell'aria; tale metodologia prevede di compensare in parte la CO2 emessa nella fase di gestione dell'insediamento con una idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari...); considerando infatti che, secondo il metodo A.R.P.A., ogni ettaro di bosco produce 4 m<sup>3</sup> di ossigeno al giorno nelle stagioni vegetative;
    - delle modalità di attuazione degli interventi di mitigazione a mezzo di barriere vegetali e/o miste artificiali, se necessario, dovrà essere predisposta in seguito alla valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria nella localizzazione di nuovi insediamenti e mirando l'intervento alla "mitigazione o compensazione".



8. Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali e Architettonici competente per territorio.
9. Non sono in ogni caso ammessi nuovi volumi ma sono ammesse funzioni diverse dei manufatti esistenti se compatibili con le esigenze di tutela.
10. Le indicazioni cartografiche di Piano appartengono ad un sistema di graficizzazione di tipo urbanistico, pertanto devono essere verificate su base catastale e reale in sede di istruttoria edilizia.
11. Il P.I. —Prima Fase individua inoltre le “aree a rischio archeologico” di cui alla tav. 3 del P.A.T.I. (art. 12.3.4 delle N.T.) nelle quali ogni intervento che comporti operazioni di scavo è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela degli stessi, anche in considerazione dell'eventuale necessità di individuare aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione nell'ambito di attività didattico-culturali. Nelle aree individuate nella cartografia di piano, considerata la continua scoperta di reperti archeologici, ogni operazione di scavo oltre la soglia di 50 cm di profondità, deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza ai beni archeologici almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori.
12. Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici valgono le disposizioni della relativa vigente normativa, e le misure di salvaguardia concordate con la competente Soprintendenza archeologica.
13. Negli ambiti individuati, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza Archeologica, è ammessa esclusivamente l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto.

#### **ART. 36. VINCOLO IDROGEOLOGICO – FORESTALE R. D. L. 3267 30.12.1923**

1. Sono aree sottoposte a tutela ai sensi del R.D.L. 3267 del 30.12.1923 e delle leggi regionali di settore.
2. Trattasi di zone ove, per il particolare grado di protezione, l'edificazione è subordinata al preventivo Nulla Osta dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste salvo diverse disposizioni di Legge per la sub-delega ai Comuni di cui alla L.R. 58/94 e 25/97 e s.m.i.
3. Nei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico-forestale:
  - a) la trasformazione di boschi in altra qualità di coltura è vietata, salvo preventiva autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione regionale;
  - b) la trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione è vietata, salvo preventiva autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione regionale;
  - c) l'esercizio del pascolo è soggetto a restrizioni;
  - d) l'esecuzione di movimenti terra deve essere preventivamente dichiarata all'Autorità competente, la quale potrà impartire le necessarie prescrizioni esecutive o vietarne la realizzazione;
  - e) tutti gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni di legge.
4. E' fatto assoluto divieto di abbattere alberi di qualsiasi tipo se non autorizzati dall'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste.
5. Sono comunque fatte salve eventuali norme più restrittive delle zone comprese all'interno del perimetro individuato dal vincolo forestale idrogeologico.
6. Le indicazioni cartografiche di Piano appartengono ad un sistema di graficizzazione di tipo urbanistico, pertanto devono essere verificate su base catastale e reale in sede di istruttoria edilizia.

#### **ART. 37. VINCOLO SISMICO – O.P.C.M. 3274/2003 E D.G.R. 67CR/2003 e DGR n. 244 del 09 marzo 2021**

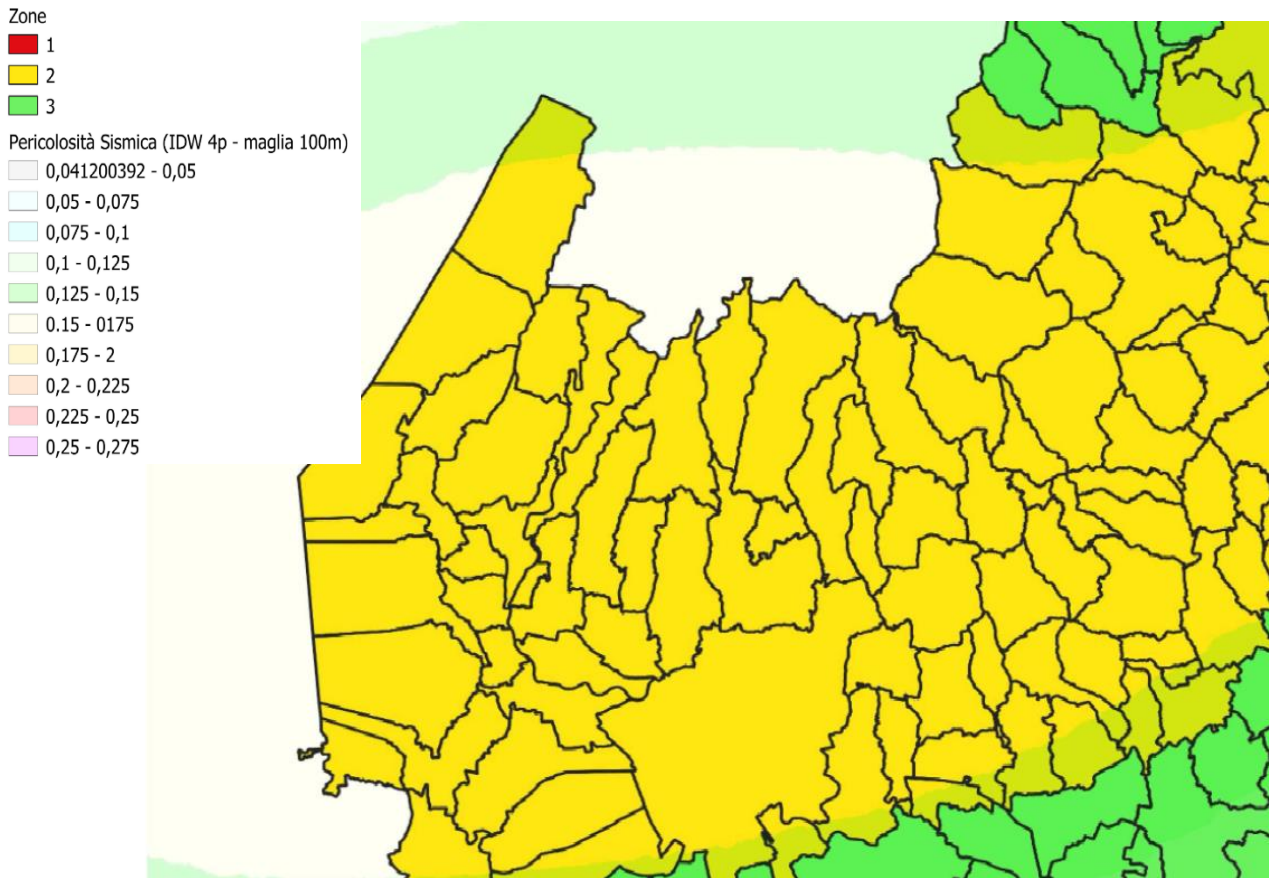
~~L'intero territorio comunale è classificato come zona 3 ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003 e della D.G.R. 67CR/2003.~~

~~Si applicano le specifiche disposizioni dei riferimenti legislativi citati e inoltre dell'O.P.C.M. 3519/2006 e della D.G.R. 71/2008.~~

~~Le accelerazioni da assumere per il calcolo sismico, comunque, sono rilevate univocamente dall'abaco~~

~~allegato alle Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 14/01/2008) nonché della DGRV 655 del 17/04/2012 per la redazione di piani di microzonazione sismica.~~

1. L'intero territorio comunale è classificato come zona 2 ai sensi della DGRV n° 244 del 9 marzo 2021.



#### ART. 38. RETE NATURA 2000 - SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE

1. Nel Comune di Brentino Belluno sono individuati i Siti di Importanza Comunitaria IT 3210041 "Monte Baldo Est" e IT 3210043 "Fiume Adige".

~~I S.I.C. e Z.P.S. sono individuati ai sensi della D.G.R. 1180/2006 e, ai fini della salvaguardia e conservazione dell'habitat naturale e della flora e fauna presenti, sono soggetti alla direttiva europea Habitat 92/43/CEE, recepita con D.P.R. 357/1997 e successive modifiche e alla D.G.R. n. 3173 del 10.10.2006 "Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE".~~

~~Il PATI prevede che la progettazione sotto ordinata di ogni singolo intervento, come previsto dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE, debba contenere la relazione di incidenza ambientale.~~

~~Per l'applicazione della: "direttiva 92/43/CEE, del D.P.R. 357/1997 e della DGRV 1400/2017 e smi relativa alla valutazione dell'incidenza di piani, progetti e interventi in rapporto alla possibilità degli stessi di incidere direttamente o indirettamente sulla conservazione degli habitat e specie di importanza comunitaria" si faccia riferimento a quanto contenuto nella DGRV 1400/2017 e smi.~~

~~Gli interventi interni agli ambiti dei S.I.C. e Z.P.S., o esterni agli stessi, ma in grado, potenzialmente, di comportare incidenze significative su di essi, sono soggetti a quanto previsto dalla D.G.R. 3173/2006.~~

2. In tali interventi vanno salvaguardate le emergenze floro-faunistiche che hanno determinato l'individuazione dell'area come S.I.C. e Z.P.S., con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulla modalità di attuazione degli interventi, e successiva gestione delle aree attuate.
3. Al fine di garantire un elevato livello di biodiversità ed in attuazione della normativa regionale è ammessa e

incentivata:

- la riconversione delle aree boscate caratterizzate da essenze non autoctone o estranee alle vocazioni ecologiche dei siti;
- la conservazione e l'incremento di siepi, alberature, arbusteti e boschetti;
- la protezione della vegetazione dei vaji, il controllo e la riqualificazione e riordino delle captazioni,
- il mantenimento e recupero delle zone aperte, con particolare riferimento alle praterie secondarie;
- il ripopolamento della fauna, attraverso l'incremento delle specie presenti e la reimmissione di quelle autoctone già esistenti in passato nell'area;
- l'incremento dell'avifauna da ottenere sia con il miglioramento ambientale che con l'installazione di nidi artificiali, posatoi e mangiatoie;
- la facilitazione del passaggio della fauna, anche allontanando o rimuovendo fonti di disturbo acustico e visivo, ed eliminando gli ostacoli al transito;
- la fruizione del sito mediante opportuna regolamentazione, con l'impiego di apposita segnaletica, della percorribilità di percorsi e sentieri, al fine di inibire l'abbandono del tracciato, prevedendo anche, ove necessario, la eventuale chiusura nei periodi della riproduzione;

#### 4. Prescrizioni:

- Si faccia riferimento a quanto previsto dalla Normativa regionale, DGRV 1400/2017 e s.m.i.  
~~Nell'ambito ed in prossimità del sito di importanza comunitaria, in attuazione alla prescrizione della direzione valutazione progetti ed investimenti, tutti gli interventi ammessi sono soggetti a Valutazione di incidenza ambientale così come previsto dalla "guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della direttiva europea" D.G.R. 3173/2006, onde salvaguardare le emergenze florofaunistiche che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona S.I.C.~~  
~~In particolare:~~  
~~la progettazione definitiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE, dovrà contenere la Relazione di Incidenza Ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte; dovranno essere rispettate ed osservate le indicazioni e le prescrizioni indicate nella relazione per la Valutazione di Incidenza Ambientale al cap. 3.17 "Prescrizioni suggerite nella relazione di screening"; nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire le possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, dovranno essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e non specie alloctone invasive; dovrà essere assicurata la conservazione le formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua;~~  
~~dovrà essere inviata, ai sensi dell'All. A della D.G.R. 3173/2006, copia della Valutazione di Incidenza Ambientale all'ente gestore dell'area stessa (il Comune), ovvero per i Siti IT 3210041 e IT 3210043.~~

### ART. 39. AMBITI DEI PARCHI O PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI, ARCHEOLOGICHE E A TUTELA PAESAGGISTICA

1. La tavola del Piano riporta l'individuazione del "Sistema degli Ambiti naturalistici di livello regionale" cartografato nel P.T.R.C. e di cui all'art. 19 delle N.T.A. dello stesso P.T.R.C.
2. Nel predisporre i Piani territoriali e urbanistici che interessino i sopraccitati ambiti di valore naturalistico, ambientale e paesaggistico, il Comune ha l'obbligo di orientare la propria azione verso obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse che caratterizzano gli ambiti stessi.  
~~Trattandosi di ambito per la realizzazione di parchi e riserve di iniziative locali di cui all'art. 19 del P.T.R.C. 1992, si fa riferimento alle informazioni contenute nello stesso P.T.R.C. 1992, in attesa dell'approvazione definitiva del nuovo P.T.R.C. vigente e Variante parziale n. 1 adottata in aprile 2013.~~
3. Per l'adeguamento della strumentazione urbanistica alle nuove indicazioni Regionali, a seguito dell'approvazione del PTRC 2020, si faccia riferimento all'art. 81 delle NT dello stesso PTRC.

#### **ART. 40. PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO**

##### **a) AREA ESONDABILE O A PERICOLOSITÀ IDRAULICA**

Il P.A.I. individua la suddivisione delle aree esondabili o a pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 183/1989 e s.m.i.: **1 – moderata 2 – media 3 – elevata o 4 – molto elevata.**

##### **b) AREA A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICO**

La pericolosità idrogeologica e rischio idrogeologico delle aree per franamento sono state definite dall'Autorità di Bacino Nazionale dell'Adige, di cui alle Leggi: 267/1998, 226/1999, 365/2000, D.P.C.M. 29.09.1998, 183/1989.

Il P.A.I. stabilisce i vincoli, norme e direttive con la finalità sia di prevenire il pericolo da frana o da colata detritica nel territorio della Regione del Veneto compreso nel bacino idrografico dell'Adige sia di impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili.

Il riferimento normativo è il Piano Stralcio per la Tutela del Rischio Idrogeologico – Bacino dell'Adige approvato con D.P.C.M. 27 aprile 2006 e successive Varianti.

Le aree di pericolo da frana o colata detritica delimitate nel territorio veneto del bacino idrografico dell'Adige si distinguono in:

1. aree di pericolo molto elevato da frana o colata detritica (P4);
2. aree di pericolo elevato da frana o colata detritica (P3);
3. aree di pericolo medio da frana o colata detritica (P2);
4. aree di pericolo moderato da frana o colata detritica (P1).

##### **Prescrizioni e vincoli:**

SI RIMANDA A QUANTO PREVISTO ALL'ART. 12 – FRAGILITÀ DELLE N.T. DEL P.A.T.I.

#### **ART. 41. ELETTRODOTTI / FASCE DI RISPETTO**

1. Per gli elettrodotti e relative fasce di rispetto vanno rispettate le disposizioni specifiche di cui al D.M. 449 del 21.03.88, L. n. 36 del 22.02.2001 e relativo Decreto Attuativo emanato con D.P.C.M. 08.07.2003, D. Lgs n. 81 del 09.04.2008.
2. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere.
3. Le fasce di rispetto degli elettrodotti vanno calcolate come previsto dal D.P.C.M. 08/07/2003, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici e in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.
4. La richiesta di realizzazione di nuovi elettrodotti dovranno seguire le procedure di cui alle vigenti disposizioni normative in materia.
5. L'elettrodotto estende una fascia di rispetto all'asse centrale della linea in proiezione sul terreno commisurata ai parametri esposti nella normativa vigente all'atto delle richieste di utilizzo delle aree interessate dalla medesima fascia di rispetto.
6. Tali parametri potranno essere variati in ragione dell'effettiva potenzialità della linea interessata.
7. All'interno delle fasce di tutela non deve essere consentita la presenza di luoghi di abituale e prolungata permanenza di persone, intesa come periodo non inferiore alle 4 ore giornaliere. Tale disposizione è stata definita con D.M. 381/98, successivamente ripresa dalle direttive dalla D.G.R.V. 1526/2000 e riportata anche nella recente legge quadro sulla protezione dei campi elettromagnetici L. 236/2001 e s.m.i.
8. Per la dimensione della distanza di rispetto per tutti gli elettrodotti, con cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132 kv si fa riferimento alla proposta dell'Agenzia Regionale per la Prevenzione Ambientale del Veneto (A.R.P.A.V.) così come riportata nella D.G.R.V. n. 1526 del 11/04/2000 e s.m.i.
9. Comunque le fasce di rispetto da applicare saranno quelle risultanti dall'applicazione della normativa vigente al momento dell'intervento.
10. I vincoli derivanti si estendono non solo alla residenza ma anche a tutte le attività (lavoro, studio, ecc.) che comportano la presenza prolungata di persone sotto le linee elettriche.

11. In ogni caso si ricorda che devono essere rispettati i disposti di cui:
- all'art. 4 della L.R. 27/93 che impone che dal tracciato degli elettrodotti in conduttori aerei di tensione uguale o superiore a 132 Kv, sia mantenuta una distanza per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altre attività che comportino tempi di permanenza prolungati di persone, proporzionale al potenziale degli elettrodotti stessi e tale da contenere il campo elettrico misurato all'esterno delle abitazioni e dei luoghi di abituale prolungata permanenza;
  - all'art. 6 del D.P.C.M. 08.07.2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettromagnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati da elettrodotti" che prescrive i parametri per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti;
  - al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29.05.2008 "approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" con cui è stata definita la metodologia per il calcolo delle stesse;
  - al punto 3.1 dello stesso Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29.05.2008 in cui si legge che: "La tutela di cui al D.P.C.M. 08.07.2003 si esplica sia sull'esercizio degli elettrodotti sia sulla regolamentazione delle nuove installazioni e/o nuovi insediamenti presso elettrodotti preesistenti...  
Il secondo caso si attua mediante gli strumenti di pianificazione territoriale e in particolare mediante la previsione di fasce di rispetto..."
  - allo stesso Decreto al comma alla voce "Fascia di rispetto" dell'art. 4 recita: "...all'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore."

#### **Nuova edificazione**

1. All'interno della fascia di rispetto è vietata ogni nuova edificazione residenziale.
2. E' vietata altresì ogni altra edificazione che comporta la permanenza di persone per un periodo superiore alle 4 ore giornaliere.
3. Non è ammessa, all'interno della fascia di tutela, la previsione di nuove aree di espansione residenziale anche se oggetto di apposita Variante.
4. Tali vincoli decadono qualora venissero a mancare la tensione o l'esistenza dell'elettrodotto stesso.
5. Le aree comprese sulle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle medesime.
6. L'edificazione dovrà avvenire all'esterno della fascia stessa qualora le destinazioni d'uso prevedano una permanenza di persone superiore alle 4 ore giornaliere.
7. Viene fatto salvo quanto già concesso od autorizzato all'entrata in vigore del presente regolamento ed il completamento di P.A. convenzionati.

#### **Fabbricati esistenti**

1. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce evidenziate, fatto salvo quanto riportato al precedente comma 7 (All'interno delle fasce di tutela... L. 236/2001) e ultimo comma (I vincoli introdotti... linee elettriche) sono consentite le seguenti opere:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dal D.P.R. 380/2001;
  - ampliamenti, purchè non comportino la riduzione della minima distanza attuale rispetto al cavo aereo di tensione.
2. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle medesime.
3. L'edificazione dovrà avvenire all'esterno della fascia stessa qualora le destinazioni d'uso prevedano una permanenza di persone superiore alle 4 ore giornaliere.
4. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino la riduzione della minima distanza attuale,

misurata come sopra indicato, rispetto al cavo aereo di tensione più vicino.

**ART. 42. GASDOTTI / FASCE DI RISPETTO – D.M. DEL 24/11/1984**

1. Per i gasdotti e relative fasce di rispetto vanno rispettate le disposizioni specifiche di cui al D.M. del 24/11/1984.

**ART. 43. SERVITÙ IDRAULICA – R.D. 368/1904 E R.D. 523/1904**

1. Per la rete idrografica presente nel territorio comunale e relativa servitù idraulica è prescritta l'osservanza dei disposti specifici di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904.
2. Non sono consentite nuove edificazioni a distanza inferiore di 10,00 ml e ogni intervento dovrà essere specificatamente autorizzato a titolo precario fermo restando l'obbligo di mantenere completamente libera da qualsiasi impedimento una fascia di almeno ml. 4,00.
3. Nelle fasce rispetto di cui al presente articolo sono ammesse soltanto le manutenzioni ordinarie e straordinarie, nonché i restauri, i risanamenti conservativi e le ristrutturazioni edilizie degli edifici esistenti legittimi, con il mantenimento e l'adeguamento residenziale delle destinazioni d'uso.

**ART. 44. ZONA DI TUTELA FLUVIALE – ART. 41 L.R. 11/2004**

1. Fatte salve le prescrizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D. Lgs. 42/2004, il P.I. dispone che i corsi d'acqua, indicati nelle tavole di progetto con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:
  - 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;
  - 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. Nell'ambito delimitato da tali fasce è vietato ogni intervento che comporti mutamento dell'uso del suolo. Sono ammesse solamente le manutenzioni ordinarie e straordinarie degli edifici esistenti. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.I. ricadenti all'interno della fascia di tutela e rispetto è ammesso l'intervento di ristrutturazione con riqualificazione ambientale anche in deroga alle distanze previo nulla osta dell'Ente preposto alla tutela.
3. Le aree sottoposte a vincolo di rispetto dei corsi d'acqua non sono edificabili ma sono computabili agli effetti dell'edificabilità secondo i parametri del tessuto di appartenenza.
4. Considerato che il Comune di Brentino Belluno è classificato montano la zona di tutela e rispetto di cui al comma 1, lettera g, art. 41 L.R. 11/2004, viene stabilita in 30 ml.

**ART. 45. VIABILITÀ / FASCE DI RISPETTO – D. LGS. 285/1992 E D.P.R. 495/1992**

1. Le fasce di rispetto stradale sono aree a protezione delle infrastrutture viarie e sono disciplinate dalla legislazione nazionale e regionale vigente con specifico riferimento ai disposti di cui al D. Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992.
2. All'interno delle fasce di rispetto stradali non sono consentite nuove edificazioni; per l'ampliamento di edifici esistenti, si dovrà mantenere lo stesso allineamento fronte strada; è fatto divieto di qualsiasi tipo di deposito permanente o provvisorio di materiali sia all'aperto che riparato.
3. Ai sensi del D. Lgs. n. 285/92 "Nuovo codice della strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione", la profondità delle fasce di rispetto stradale da rispettarsi ai fini della sicurezza della viabilità, coincide con la distanza da osservare indicata nella tabella in calce al presente articolo.
4. Nelle fasce di rispetto delle strade sono consentite:
  - la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e



- sistemazioni a verde, barriere antirumore;
- la costruzione di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.);
  - parcheggi scoperti sempreché non conseguenti a costruzioni di edifici e comunque non relativi ad urbanizzazione primaria;
  - cabine di distribuzione elettrica;
  - sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
  - rete di distribuzione idrica, fognatura, metanodotti, gasdotti e impianti di depurazione;
  - recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml. 1.50;
  - allargamento o traslazione delle sedi stradali;
5. La realizzazione di ogni opera ammessa è comunque subordinata al nulla osta dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe concesse da tale autorità.
  6. Tali zone concorrono nel computo dei volumi edificabili nelle zone adiacenti se comprese nel comparto.
  7. Per gli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto dai gradi di protezione, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d), del D.P. R n. 380/2001 e s.m.i, nonché l'ampliamento in base agli indici stabiliti per le varie zone, solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.
  8. Per gli interventi sugli edifici in fregio alle strade trova applicazione l'art. 7ter lett. e) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. Gli ampliamenti regolati dal medesimo articolo della citata legge regionale non dovranno comunque distare meno di ml. 3,00 dal ciglio stradale.
  9. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte strada.
  10. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade e loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, è consentita la ricostruzione di eguale volume in area agricola adiacente, anche inferiore alla superficie minima.
  11. Le fasce di rispetto stradali vengono calcolate in base alla classificazione e tipologia indicata nel D. Lgs. 285/92 ed alla rilevanza gerarchica dell'infrastruttura stradale.
  12. Il sistema della viabilità principale e secondaria che interessa il territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D. Lgs. 285/1992, consiste in:
    - autostrada – A22 (TIPO A)
    - strada extraurbana secondaria – S.P. 11 (TIPO C)
    - strade locali (TIPO F)
  13. Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo con le distanze da rispettare in base alla tipologia delle infrastrutture viabilistiche.
  14. Per l'area contrassegnata con **doppio** asterisco in cartografia, il P.I. **Prima Fase** recepisce lo stato di fatto da previgente P.R.G., trattandosi di area in cui insiste opera pubblica già realizzata, pertanto per tale area vale la disciplina già prevista dal P.R.G.: *“l'area viene adibita ad area per servizi tecnologici – ecocentro. Nell'ambito di tale area:*
    - *è consentito il posizionamento di una struttura in legno a carattere precario da destinarsi all'utilizzo del custode;*
    - *è consentita la realizzazione di una o più platee in calcestruzzo armato per la collocazione dei contenitori dei rifiuti per garantire il rispetto dei requisiti igienico sanitari.*
    - *La realizzazione dell'ecocentro deve prevedere la piantumazione di siepi o altre specie arboree lungo il perimetro idonee al mascheramento ambientale al fine di ridurre l'impatto visivo.”*

**PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. 495/1992)**  
**Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri) (art. 2 del**  
**D. Lgs. n. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)**

POSIZIONE	OPERE	Tipo A autostrade	Tipo B extraurbane principali	Tipo C extraurbane secondarie	Tipo D urbane di scorrimento	Tipo E urbane di quartiere	Tipo F locali
fuori dai centri abitati	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60 m	40 m	30 m			20 m 10 m Se vicinali
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I., sia con INTERVENTO DIRETTO che previo P.U.A.	30 m	20 m	10 m			-
	nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m					non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5 m	5 m	5 m			-
	alberi da impiantare lateralmente alle strade	non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m					non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m
	siepi vive anche stagionali alte sino a 1 m siepi morte alte sino a 1 m realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o cordoli e muretti alti sino a 30 cm)	1 m					1 m
	siepi vive, piantagioni e siepi morte alte più di 1 m o realizzate su cordoli e muretti alti più di 30 cm	3 m					1 m
nei centri abitati (art. 28 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada	30 m			20 m	-	-
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada, in assenza di PRG/PF vigente	30 m			20 m	20 m	1 0 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3 m			2 m	-	-

**N.B.**

**Nei riquadri che non indicano distanza si applicano le distanze minime dal ciglio stradale di cui alle tabelle di zona territoriale.**

15. In riferimento alla fascia di rispetto stradale si richiama quanto definito dalla Società Autostrade con note prot. 3677/20 e 29309/20, di cui si richiama il contenuto a integrazione del presente articolo: *“Ai sensi dell’art. 3, c. 1, punto 22) del Codice della Strada, viene definita fascia di rispetto la striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, deposito e simili. Come stabilito dagli artt. 16-18 del Codice della Strada e dagli Artt. 26-28 del relativo Regolamento di attuazione, l’ampiezza della fascia di rispetto autostradale al di fuori dei centri abitati è 60 m dal confine stradale, coincidente nella prevalente parte dei casi con il confine di proprietà come risultante dalle mappe catastali. La fascia di rispetto autostradale è di ampiezza pari a 30 metri all’interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell’art. 4 del Codice della Strada, e fuori dai centri abitati ma all’interno delle zone previste come trasformate o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti attuativi. Le fasce di rispetto sono definite “inedificabili” e non è pertanto ammesso all’interno delle medesime realizzare nuove costruzioni, ricostruzioni in seguito a demolizioni integrali o ampliamento fronteggianti le strade (art. 26 del Regolamento). Di conseguenza, il progetto relativo a ogni intervento la cui esecuzione è prevista, totalmente o parzialmente, entro le fasce di rispetto deve essere preventivamente presentato per approvazione ad Autostrada del Brennero Spa la quale, in base alle competenze ad essa assegnate, procede all’effettuazione di ogni necessaria istruttoria tecnica e all’inoltro del progetto medesimo al concedente Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, unico soggetto titolato a rilasciare l’eventuale autorizzazione per la realizzazione delle opere. Tale autorizzazione costituisce presupposto indispensabile per il rilascio da parte del Comune dell’eventuale permesso a costruire nel rispetto delle disposizioni urbanistiche vigenti. Alla luce delle più recenti disposizioni ministeriali in merito, risulta necessario che la Società Concessionaria venga puntualmente informata in relazione a tutte le richieste inerenti al rilascio di un titolo autorizzativo per l’esecuzione di interventi edilizi, anche manutentivi, previsti a una distanza inferiore a 60 metri dal comune di proprietà autostradale come catastalmente accertato, anche nell’ottica di consentire ogni valutazione circa la normativa da applicarsi per ogni singolo intervento. A tal fine dovrà essere inviata ad Autostrada del Brennero Spa apposita istanza unitamente al progetto opportunamente corredato del certificato di destinazione urbanistica dell’area interessata.*

**ART. 46. CIMITERI / FASCE DI RISPETTO – T.U. LEGGI SANITARIE – R.D. 1265/1934 - L. 166/2002 e fascia di attenzione ai sensi della LRV n° 11/2004, art. 41, c.4bis.**

1. Disposizioni specifiche di cui al T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934, della legge 166/2002 e s.m.i e della LRV n° 11/2004 e s.m.i..
2. Nelle aree di vincolo cimiteriale, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, colture agricole, parcheggi e strade, parchi a verde attrezzato purchè non arrechino disturbo alla struttura protetta.
3. Per gli edifici esistenti in tali ambiti sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo così come definiti dal DPR 380/2001 e s.m.i. .
4. Eventuali ampliamenti del manufatto cimiteriale comportano la conseguente traslazione del vincolo.
5. *Per gli interventi ammessi all’interno della fascia di rispetto cimiteriale, a comprendere le fasce di attenzione fino ai 200 m, si faccia riferimento a quanto previsto dalla LRV n° 11/2004 e s.m.i. all’Art. 41 – Zone di tutela e fasce di rispetto”:*  
*“4 bis. Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell’articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 “Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie” e successive modificazioni, l’attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa*

*valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi".*

#### **ART. 47. POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE / FASCE DI RISPETTO**

1. Per tali ambiti valgono le disposizioni specifiche di cui al D. Lgs. 152/2006; in particolare rispetto alle attività e destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite nel Decreto stesso.

#### **ART. 48. IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO**

1. Il P.I. individua gli impianti esistenti da P.A.T.I.
2. La localizzazione di tali infrastrutture deve risultare funzionale alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico e va operata nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni storico-culturali, della salute pubblica (soprattutto in relazione ai "siti sensibili", come attrezzature scolastiche e aree a verde di uso pubblico), della pubblica sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbana, comunque in coerenza con la legislazione nazionale e regionale in materia. Il Comune, in concerto con i gestori e l'A.R.P.A.V. promuove la formazione di un apposito **Piano di localizzazione degli impianti**, finalizzato a regolare ed organizzare l'installazione degli impianti nel territorio, garantendo l'idoneità delle aree pubbliche individuate, le quali comunque devono risultare selezionate secondo gli obiettivi di:
  - coniugare le esigenze di copertura del servizio pubblico con quelle di salute dei cittadini;
  - minimizzare l'inquinamento dei campi elettromagnetici e il numero delle installazioni. L'installazione di antenne radio-base è regolata dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia.
3. L'insediamento di impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico è disciplinato dalla seguente regolamentazione normativa:

##### **CAMPO D'APPLICAZIONE**

*Tutti i tipi di impianto devono rispettare le distanze dalla strada previste dal Codice della Strada (artt. 16 e 28). Le disposizioni del presente regolamento disciplinano l'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, relativi all'installazione, alla modifica ed all'adeguamento degli impianti dei sistemi delle telecomunicazioni con frequenza compresa tra 100 KHz e 300 GHz (Stazioni Radio Base):*

*a) Gli impianti nella loro progettazione, realizzazione, manutenzione ed esercizio sono soggetti al rispetto, oltre che alle disposizioni generali in materia, delle seguenti disposizioni specifiche e successive modifiche ed integrazioni:*

- Legge 5 marzo 1990 n° 46 e succ. mod. ed integrazioni (sicurezza degli impianti);
- Decreto Lgs.vo 6 dicembre 1991 n° 447 (regolamento di applicazione della L. 46/90) e succ. mod. ed integrazioni; e D.P.R. 27 aprile 1955 n° 547 e D. lgs.vo 19 settembre 94 n° 626 (sicurezza) e succ. mod. ed integrazioni;
- Decreto Ministeriale 23 maggio 92 n° 314 (telefonia) e succ. mod. ed integrazioni;
- Legge 7 dicembre 84 n° 818 (antincendio) succ. mod. ed integrazioni;
- Norme CEI 24.1, CEI 64.x, CEI 81.x (protezione contro le scariche atmosferiche) e succ. mod. ed integrazioni;
- Decreto del Ministero dell'ambiente 10/09/98 n° 381 e succ. mod. ed integrazioni;
- Legge Regione Veneto 09/07/93 n° 29 e succ. mod. ed integrazioni;
- Legge 26 ottobre 1995 n° 447 (inquinamento acustico) e succ. mod. ed integrazioni;
- Legge 22/02/2001 n° 36 (legge quadro sulla protezione da esposizione a campi elettrici ed elettromagnetici);
- Circolare GRV n° 12 del 12/07/2001, pubblicata sul BUR n° 69 del 31/07/2001.

*b) La progettazione, l'installazione ed il funzionamento di tali sorgenti di radiazioni devono avvenire in modo da assicurare, prioritariamente, la tutela igienico-sanitaria della popolazione dagli effetti a breve ed a lungo*

*termine della esposizione a radiazioni non ionizzati:*

**CONCESSIONE E/O AUTORIZZAZIONE** (ai sensi degli artt. 3-4-6 della Legge Regionale 29/93 e s.m.i.)

1) *L'istanza di autorizzazione per l'installazione o la modifica di impianto per telefonia mobile in carta legale, deve essere inoltrata al Presidente della provincia tramite il dipartimento provinciale dell'ARPAV competente per territorio, il quale (ARPAV) espletterà l'istruttoria tecnica degli impianti effettuando calcoli previsionali dei parametri rappresentativi del rischio sanitario associato e formula, sulla base dei limiti ammissibili, il prescritto parere ai fini del rilascio dell'autorizzazione (gli oneri derivanti dall'espletamento dell'istruttoria da parte della struttura dell'ARPAV, sono a carico del titolare o del legale rappresentante). L'istanza di autorizzazione dovrà contenere una dichiarazione con la quale il gestore attesti che "La progettazione e la realizzazione dell'impianto avverrà compatibilmente con la qualità del servizio svolto dal sistema stesso, in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile e che, in ogni caso, i limiti ed i valori indicati rispettivamente negli art. 3 e 4 del D.M. 381/98 verranno rispettati anche in corrispondenza di edifici adibiti a permanenza non inferiore a quattro ore".*

2) *La Giunta Regionale ha provveduto ad individuare, con circolare n° 12 del 12/07/2001 pubblicato sul BUR n° 69 del 31/07/2001, la necessaria documentazione da allegare alla suddetta istanza; tale documentazione deve essere datata e firmata dal titolare o dal legale rappresentante degli impianti indicati:*

3) *Al fine di verificare il limite massimo di esposizione ed il rispetto delle condizioni alle quali è stata subordinata l'autorizzazione regionale, la competente struttura dell'ARPAV, per conto della Provincia competente e nell'ambito della programmazione fissata all'interno del Comitato Provinciale di coordinamento di cui all'art. 18 della Legge Regionale n° 32/96, procede a periodici controlli dei campi elettromagnetici generati dagli impianti.*

4) *Nel caso di superamento dei limiti fissati, il Presidente della Provincia assegna un termine di 30 gg. per la regolarizzazione dell'impianto, scaduto il quale entro i successivi 30 gg. dal termine della diffida, il Presidente della Provincia procede alla revoca dell'autorizzazione.*

5) *A carico del titolare o del legale rappresentante dell'impianto spettano l'osservanza del presente Regolamento delle Leggi e in caso di inadempienza, alle sanzioni previste dalla vigente normativa.*

6) *Il Comune potrà acquisire nell'ambito della propria autonomia discrezionale, durante la fase istruttoria del procedimento per il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni, ovvero al momento della denuncia di inizio, pareri, valutazioni tecniche e/o igienico sanitarie da parte rispettivamente dell'ARPAV e/o Dipartimenti di Prevenzione della Azienda Ulss.*

*Tali acquisizioni non esimeranno peraltro le Sezioni di Fisica dei Dipartimenti Provinciali dell'ARPAV dall'obbligo delle verifiche relative al superamento o meno dei limiti e dei valori fissati dal D.M. n° 381/98, come meglio specificato nella nota regionale 4406/20512 del 19.03.1999 avente per oggetto: L.R. 09.07.1993, n° 29 "Tutela igienico sanitaria della popolazione dall'esposizione a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per teleradiocomunicazioni". Modifica direttive regionali contenute nella nota 2824/20312 del 27.02.1998 sulla installazione di stazioni radio base per telefonia cellulare".*

#### **VINCOLI ALLE EMISSIONI ELETTROMAGNETICHE NELL'AMBIENTE**

*Gli impianti di telefonia mobile possono essere installati e, ove già installati, possono essere mantenuti in esercizio, alle seguenti condizioni:*

- a) *che il valore del campo elettromagnetico prodotto da ogni singolo impianto, valutato secondo la normativa vigente, non superi la metà del limite di cautela di cui all'art. 4 del D.M.A. 381/98 nelle aree attuali e future con permanenza di persone oltre le 4 ore (3V/m);*
- b) *nel caso di installazione di un nuovo impianto da parte dello stesso o di nuovo gestore nel raggio di 350 metri dall'impianto/i esistente/i, le emissioni elettromagnetiche dei singoli impianti già installati andranno ridotte in proporzione ai singoli tributi al fine di garantire un valore di campo complessivo non superiore al limite di cautela di cui all'art. 4 del D.M.A. 381/98 comprensivo del valore di fondo provocato dalle altre sorgenti*

esistenti con frequenza compresa tra 100 KHz e 300 GHz.

- c) gli impianti esistenti che si trovino già nella situazione indicata al precedente punto "b" devono adeguarsi entro il termine massimo di 90 gg. dall'approvazione del presente regolamento; nel caso di comprovate difficoltà tecnico-operative di rispettare il termine previsto, detto termine potrà essere prorogato per un periodo massimo ed improrogabile di ulteriori 90gg.;
- d) è facoltà dell'amministrazione comunale che le aree con permanenza di persone inferiore a 4 ore consecutive, consentire valori di campo elettromagnetico superiori al limite indicato al punto precedente solo in una zona prossima all'antenna e per insuperabili e dimostrate ragioni tecniche, con comprovato beneficio nelle adiacenti aree abitate, dimostrato attraverso simulazioni modellistiche. E' posta a carico del gestore l'obbligo di mantenere assolutamente interdetta l'accessibilità a detta zona da parte della popolazione;
- e) allo scopo di impedire l'accesso alle zone di cui al punto "d", il gestore deve adottare tutte le misure e gli accorgimenti necessari, in caso di impossibilità accertata o in mancanza di detti accorgimenti, verrà adottato un provvedimento impositivo da parte dell'Autorità Sanitaria;
- f) in ogni caso gli impianti dovranno mantenere una distanza di rispetto, almeno 100 metri, da insediamenti particolarmente sensibili quali scuole, asili, ospizi, ospedali e caserme;
- g) è fatto d'obbligo, al gestore di telefonia mobile, o ai loro rappresentanti legali, predisporre in sede di domanda di concessione e/o autorizzazione edilizia idonea documentazione prevista dal regolamento comunale a dimostrare l'ottemperanza dei valori di campo elettromagnetico di cui al comma "a".

#### ART. 49. ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI / FASCE DI RISPETTO

1. Per quanto riguarda gli allevamenti zootecnici intensivi si precisa che il P.I. ~~—Prima Fase, comportando il solo "allineamento P.R.G./P.A.T.I. per evidenziare le parti del P.R.G. compatibili con il P.A.T.I., più Prima Variante per recepimento accordi pubblico/privato art. 6 L.R. 11/2004"~~, non comprende la trattazione del territorio agricolo che dovrà essere affrontata con specifica Variante al P.I.
2. Pertanto per quanto riguarda la disciplina degli allevamenti zootecnici intensivi si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 11/2004 e della D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.

#### ART. 50. TERRE DI USO CIVICO

- Per quanto riguarda le terre di Uso Civico si precisa che il P.I. ~~—Prima Fase, comportando il solo "allineamento P.R.G./P.A.T.I. per evidenziare le parti del P.R.G. compatibili con il P.A.T.I., più Prima Variante per recepimento accordi pubblico/privato art. 6 L.R. 11/2004"~~, rimanda all'art. 10 delle N.T. del P.A.T.I. approvato.

#### ART. 51. AREE NON IDONEE

1. Per quanto riguarda le aree non idonee si precisa che il P.I. ~~—Prima Fase, comportando il solo "allineamento P.R.G./P.A.T.I. per evidenziare le parti del P.R.G. compatibili con il P.A.T.I., più Prima Variante per recepimento accordi pubblico/privato art. 6 L.R. 11/2004"~~, riprende l'individuazione delle aree derivante dalla tavola delle Fragilità del P.A.T.I. con relativa disciplina di cui all'articolo 12.1.2 delle N.T. del P.A.T.I. stesso che, per agevolare il lavoro dell'Ufficio Tecnico, viene di seguito riportata:
  1. In tali aree l'edificabilità è preclusa per l'elevatissima penalizzazione a causa:
    - del rischio di esondazione;
    - del rischio di frana di crollo;
    - della presenza di terreni con caratteristiche geotecniche pessime,
    - del rischio di elevato carsismo con infiltrazione diffusa e alta trasmissività nel sottosuolo;
    - del rischio di elevata vulnerabilità idrogeologica.
  1. L'edificabilità è inoltre preclusa a salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, paleontologiche o mineralogiche salvo che nell'ambito di cave dove sono possibili gli interventi ammessi dalla specifica normativa.

2. *Le caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrogeologiche di queste aree sono fortemente penalizzanti e propense al dissesto. Le aree di questa classe sono caratterizzate da fenomeni morfogenetici gravi o da processi attivi che precludono ogni attività urbanistica ed edilizia. In tali aree è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, discariche, depositi di inertici, e tutto ciò che comporti modifiche sostanziali del terreno, fatte salvo ovviamente le opere inerenti alla difesa ed al consolidamento del suolo e del sottosuolo e delle opere esistenti.*
3. *In queste aree non si esclude comunque:*
  - *la possibilità di realizzare interventi di sistemazione e/o mitigazione dei rischi legati ai dissesti idrogeologici presenti;*
  - *la possibilità di realizzare interventi particolari di superiore interesse pubblico come servizi pubblici importanti (per esempio acquedotti, elettrodotti, ecc);*
  - *gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d) con esclusione di demolizioni e ricostruzioni non in loco o che comportino eccessive variazioni di sedime;*
4. *In ogni caso i progetti per tali interventi dovranno essere accompagnati da studi specialistici, relazioni geologiche-geotecniche-geomeccaniche-idrogeologiche a seconda del tipo di dissesto in atto (vedi classificazione "Aree soggette a dissesto idro-geologico" sulla Tavola 3 - Carta della fragilità), da indagini geognostiche specifiche, da verifiche di stabilità, ecc. tali da verificarne in maniera esaustiva la fattibilità ed individuare eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio preventivi.*
5. *Le Aree soggette a dissesto idrogeologico identificate quali Area di frana sono classificate quali Aree non idonee ai sensi del presente articolo, data la presenza di un possibile dissesto idrogeologico dovuto a forti pendenze, acclività con remota possibilità di frane, aree franose, aree in frana attiva o quiescente: per le prescrizioni e i vincoli espressi per tali aree, si rimanda all'Art. 12.2.5 delle N.T. del P.A.T.I.*

### TITOLO III – TERRITORIO AGRICOLO

1. Per quanto riguarda il territorio agricolo si precisa che il II P.I. ~~Prima Fase, comportando il solo allineamento P.R.G./P.A.T.I. per evidenziare le parti del P.R.G. compatibili con il P.A.T.I., più Prima Variante per recepimento accordi pubblico/privato art. 6 L.R. 11/2004~~, non comprende la trattazione del territorio agricolo che dovrà essere affrontata con specifica Variante al P.I. ~~Pertanto il P.I. Prima Fase riporta una normativa di carattere generale.~~
2. Il Secondo PI ha integrato rispetto al Primo PI le analisi ambientali e l'aggiornamento normativo ma si rimanda a una successiva variante la revisione degli allevamenti e dei volumi da ascrivere nel Registro dei Crediti ai sensi della LRV n° 14/2019.

#### ART. 52. TERRITORIO AGRICOLO

1. Per il territorio a prevalente funzione agricola si applicano le seguenti disposizioni:
2. in tali aree sono consentiti gli interventi previsti dagli artt. 43 – 44 – 45 e s.m.i. della L.R. n. 11/2004.
3. Sono definite aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola tutte le aree esterne al perimetro dei centri abitati non diversamente individuate e l'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale.
4. Il territorio agricolo è considerato zona territoriale omogenea "E" ai sensi del D.M. 1444/1968 ed è soggetto a regole generali mirate alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario.
5. Pertanto, in queste aree dovranno essere favoriti i seguenti interventi:
  - manutenzione della struttura agraria tradizionale;
  - manutenzione e ripristino della viabilità poderale esistente;
  - manutenzione e ripristino delle sistemazioni idrauliche originarie;
  - manutenzione e ripristino delle sistemazioni agricole storiche originarie (terrazzamenti e ciglionamenti, muri a secco, alberature isolate o in filare);
  - promozione di attività integrative del reddito, quali l'agriturismo;
  - promozione di attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero.
6. La destinazione d'uso prevalente è quella agricola, e sono ammesse tutte quelle destinazioni compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 11/2004.
7. In tutti gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. a), b), c) d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Sono comunque fatte salve eventuali ed ulteriori disposizioni specifiche collegate alle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici stessi e alla destinazione d'uso.
8. In ogni area agricola non è ammessa la deroga per la realizzazione dei parcheggi privati, ai sensi della L. 122/1989 e s.m.i..
9. I progetti di intervento edilizio devono, in ogni caso, prevedere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con un'analitica descrizione delle essenze arboree interessate, che devono essere compatibili con la specifica area.
10. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato a corredo del progetto d'intervento edilizio.
11. Sono inoltre ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, salvo interventi ammessi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, così come previsto dalla legislazione Regionale vigente per le aree agricole e in riferimento a quanto stabilito dalla normativa relativa agli edifici non più funzionali.
12. Sono pure ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture/chioschi amovibili da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali, a valorizzazione del territorio comunale, con dimensione max. pari a 20 mq con h. max. 3,50 in gronda da realizzarsi interamente in legno con copertura in coppi.
13. Per quanto riguarda il territorio agricolo che viene a trovarsi compreso all'interno dei singoli A.T.O. dei nuclei



urbani (Capoluogo e frazioni) va precisato che tale territorio è da intendersi quale riserva a disposizione del completamento organizzativo degli A.T.O. (con successivi P.I.) e che nello stesso sono ammessi solo edifici **residenziali per gli imprenditori agricoli aventi titolo**.

14. Gli edifici in zona agricola devono osservare le seguenti caratteristiche tipologiche, costruttive e formali. Deroghe a tali caratteristiche sono ammesse esclusivamente in caso di ampliamento di fabbricati esistenti, in quanto assicurino un' apprezzabile unità formale del complesso edilizio.
15. Gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi:
  - rispettare l'ambiente agricolo ed, in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
  - escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
  - rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
  - rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
  - prevedere coperture con tetto a falde congiunte sul colmo e manto realizzato con materiali tradizionali;
  - prevedere murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
  - prevedere scale disposte solo all'interno dell'edificio;
  - prevedere l'esclusione di nuovi poggiosi sporgenti ai piani superiori degli edifici con possibilità di costruire logge interne al perimetro del fabbricato.
16. L'ubicazione degli edifici residenziali dovrà consentire buone condizioni igieniche relativamente all'orientamento e all'insolazione.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. Gli elementi di cui sopra 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.
21. Per le costruzioni di carattere precario e superfetativo è prevista la demolizione.
22. La nuova edificazione in zona agricola deve rispettare la morfologia del suolo senza alterare la natura dei luoghi; pertanto non sono consentite sistemazioni artificiali del terreno ma soltanto adattamenti del suolo dovuti a limitate esigenze funzionali di accesso alle costruzioni.
23. 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.
24. 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.
25. 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.
26. Devono essere salvaguardati i con visuali di importanza paesaggistica e la vista di fabbricati tipici e di valore ambientale o architettonico.

27. 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).

La tabella relativa alle caratteristiche dell'edificato residenziale in zona agricola è la seguente:

<b>ZONA "E"</b> <b>TERRITORIO AGRICOLO</b>	
Numero massimo dei piani	2
Volume Massimo realizzabile per unità abitativa (in rif. Alla normativa vigente, LRV n° 11/2004)	600 mc
Altezza massima dei fabbricati	7.50 m
Distanza minima dal ciglio stradale	7.50 m
Distanza minima dai confini	10.00 m
Distacco minimo tra fabbricati diversi	10.00 m
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	10.00 m

28. 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.
29. Saranno da evitare, in particolare, riproduzioni artificiali di elementi costruttivi (come portici, volti, archi, ecc.) che non siano funzionali allo schema strutturale effettivamente adottato nel progetto e che, come tali, rivestano carattere di mera finzione scenica.
30. Saranno ugualmente da evitare trasposizioni di tipologie proprie delle strutture urbane, anche se camuffate nel contesto di scenografie rurali.
31. Nelle nuove costruzioni è d'obbligo prevedere le necessarie autorimesse, mentre resta vietata la costruzione di box e tettoie in lamiera o in altri materiali con funzione di autorimessa.
32. L'edificazione deve avvalersi delle strade di accesso esistenti, rispettare i sentieri anche se dismessi.
33. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino dei sentieri.
34. *In riferimento all'art. 5 bis. della LRV n° 4/2008, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d) e f) del comma 1 dell'articolo 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo". Si faccia riferimento alla CIRCOLARE N. 2 DEL 15 GENNAIO 2009 - **Legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 Disposizioni di riordino e semplificazione normativa - collegato alla legge finanziaria 2007 in materia di governo del territorio, parchi e protezione della natura, edilizia residenziale pubblica, mobilità e infrastrutture. Articoli da 1 a 15.** (Approvata dalla Giunta regionale con deliberazione n. 4146 del 30 dicembre 2008).*

#### **ART. 52bis. RIORDINO DELLA ZONA AGRICOLA – INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

1. *Ai sensi dell'art. 36, c5 bis. Della LRV n° 11/2004 e s.m.i., "Gli interventi di riordino della zona agricola sono finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa e alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi. Il piano regolatore comunale individua, nel rispetto dei limiti definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f), gli ambiti e le aree da destinare alla rilocalizzazione e alla ricomposizione insediativa di edifici demoliti per le finalità di cui al presente comma, preferibilmente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 13, comma 1, lettera o), nonché le modalità di riconoscimento del credito edilizio. Sono in ogni caso tutelate e valorizzate le testimonianze del territorio agricolo ed incentivati la loro conservazione e il loro*

*recupero ai fini della promozione del turismo rurale”.*

**ART. 52ter. INDIVIDUAZIONE DELLE CARATTERISTICHE TECNICO-COSTRUTTIVE DI BOX E RECINZIONI PER IL RICOVERO DI EQUIDI IN ZONA AGRICOLA. LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11, ART. 44, COMMA 5 QUINQUIES.**

1. Si richiama la LRV n° 30/2016, al comma 5 quinquies art. 44, che di seguito si riporta: *“Il PI, in deroga a quanto stabilito ai commi 2 e 3, disciplina la realizzazione di box e di recinzioni per il ricovero di cavalli, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità.”.*
2. Si richiamano le disposizioni di cui all'ALLEGATO A DGR n. 1222 del 07 settembre 2021.
3. È consentita la realizzazione, in zona agricola, di box e recinzioni per il ricovero degli equidi “in deroga a quanto stabilito dai commi 2 e 3, art. 44 “Edificabilità” LRV n° 11/2004 e smi, quindi anche in assenza:
  - dei requisiti di imprenditore agricolo titolare di azienda agricola, come specificati al comma 2, lettere a), b) e c) dell'art. 44 della LR n. 11/2004;
  - della presentazione del piano aziendale previsto al sopraccitato comma 2 e descritto, ai fini della sua redazione e approvazione, al seguente comma 3 dell'art. 44 della LR n. 11/2004. Tali box e recinzioni possono poi essere realizzati, con le deroghe sopra specificate, solamente per il ricovero di quegli equidi “non destinati alla produzione alimentare”.
4. Per “equidi” - ai sensi dell'art. 1, comma 3, lettera a) della LR n. 9/2018 - s'intendono “gli animali come individuati e definiti dalla vigente normativa statale e dell'Unione europea”; più comunemente, la famiglia degli equidi è attualmente rappresentata dal solo genere degli equini, quali i cavalli, i pony, gli asini e i relativi ibridi sterili (muli e bardotti).
5. Ai fini del rispetto della normativa edilizia vigente, nonché della definizione del relativo titolo edilizio abilitativo, qualora le strutture di copertura di cui di cui all'art. 44, comma 5 quinquies, della LR n. 11/2004 e s.m.i, siano dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee, non ripetibili, queste devono essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a quello stabilito all'art. 6 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. Qualora invece le strutture siano dirette a soddisfare esigenze prolungate nel tempo, quest'ultime - nonostante le dimensioni, la leggerezza della struttura e il tipo di materiali utilizzati - non sono da considerarsi come opere precarie. Resta comunque fermo che, al cessare della necessità, le strutture di ricovero devono essere rimosse, non essendo consentito un loro diverso utilizzo o cambio di destinazione d'uso.
6. Quando la realizzazione di modesti manufatti è finalizzata al ricovero di cavalli da affezione (escluso l'allevamento) si applicano i seguenti parametri:
  - **Distacchi:**
    - o 10m dai confini salvo accordo tra confinanti;
    - o 10m da edifici della stessa proprietà, previo nulla osta dell'Ulss;
    - o 30m da edifici di altre proprietà.

**Tipologia:** i box per il ricovero dei cavalli, mai inferiori a 2, dovranno essere conformi alle linee guida emanate dal Ministero della Salute (NORME E REGOLE PER LA TUTELA DEL CAVALLO ADOTTATE DAL MINISTERO DELLA SALUTE); la superficie coperta complessiva non potrà superare 30mq e dovrà essere garantito uno spazio libero scoperto non inferiore a 1.000mq/animale;

**Materiali:** legno per la copertura e la pannellatura; il telaio può essere metallico ma non in muratura; la lettiera deve essere costituita da materiale idoneo, atossico e possibilmente esente da polveri e muffe: potrà essere realizzata su apposito telaio o su pavimentazione prefabbricata purchè non stabilmente infissa sul terreno e di facile rimovibilità;
7. Le concimaie ed in genere tutti i depositi di deiezione animali devono essere normalmente situate - ai sensi dell'art. 94 del D.P.R. 19/03/1956, n. 303 - a distanza non minore di 25 metri dalle abitazioni nonché dai pozzi o

da qualsiasi altro serbatoio e condotta di acqua potabile. Se la concimaia risulta scoperta, È assoggettata al rispetto delle distanze previste al punto 5) della lettera d) della DGR n. 3178/2004 e ss.mm.ii.

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

### ART. 53. EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

1. Sono definite "costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola", i fabbricati ricadenti nell'ambito del territorio agricolo, così come classificato dal P.I., legittimamente edificati in funzione dell'attività agricola in virtù delle previgenti disposizioni in materia di edificabilità delle zone agricole, che presentano i seguenti requisiti:
  - alla data di adozione del P.A.T.I. erano già in proprietà dell'avente titolo richiedente;
  - successivamente alla data di adozione del P.A.T.I. non sono stati oggetto di frazionamenti rispetto al fondo cui sono collegati;
  - hanno perduto un nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola.
2. I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso nel Territorio Agricolo, possono essere i seguenti:
  - non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola;
  - esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).
3. Il P.I. – Prima Fase **ha individuato** le nuove istanze di edifici non più funzionali al fondo e disciplina le stesse con accordo pubblico/privato riportato nel fascicolo "Schede accordi". **Il PI Seconda Fase aggiorna l'individuazione prevedendo una schedatura su scheda specifica, previa redazione di una relazione attestante la non funzionalità del fabbricato a cura di tecnico abilitato. Le nuove schede vengono inserite in appendice al presente fascicolo normativo.**
4. ~~Al procedimento di validazione del responsabile dell'ufficio tecnico dei presupposti di fatto e di diritto~~ **L'individuazione di fabbricati non funzionali al fondo per l'ottenimento del titolo abilitativo fa parte della procedura di redazione del PI e delle sue fasi.** Si applicano le disposizioni procedurali che seguono:
  - l'avente titolo sull'immobile deve presentare **in sede di redazione di PI** idonea istanza di ~~validazione~~ **comprendente di richiesta di riconoscimento;**
  - **Va prodotta idonea** documentazione aggiornata relativamente alla scheda accordo di cui all'allegato fascicolo Schede accordi comprensiva di perizia tecnico-agronomica firmata da un professionista abilitato (agronomo, perito agrario, perito agrotecnico) atta a dimostrare la sussistenza dei presupposti di fatto e di diritto previsti, nella quale il perito accerti, anche in fatto, che la costruzione non è più utilizzata per le esigenze di un'azienda agricola ed evidenzi chiaramente i motivi per cui il fabbricato è ritenuto "non più funzionale";
  - ~~progetto relativo all'immobile.~~
5. ~~E' ammessa la sospensione del termine per la richiesta di documenti integrativi e/o chiarimenti.~~

### Prescrizioni

1. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, non regolarmente assentite, **non legittimate o legittimabili**, e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione.
2. **Per i fabbricati schedati, verificate la distanza dai confini e il rispetto dei vincoli presenti, è sempre ammesso l'ampliamento fino a 800 mc. Il volume aggiuntivo rispetto all'esistente comporterà il versamento del contributo straordinario di cui all'art. 16, c.4, lett. dter del DPR 380/2001 e smi. I valori sono determinati dalle tabelle disposte dal Comune in sede di redazione di PI o saranno oggetto di specifica perizia da parte di tecnico abilitato.**
3. Per gli edifici ai quali è stato riconosciuta la "non più funzionalità", di cui al punto precedente, ferme restando le norme di tutela specifica previste dal P.I. e dal P.A.T.I. in merito al valore storico- ambientale e relativi contesti figurativi, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, alle seguenti condizioni:
  - il nuovo organismo edilizio dovrà essere progettato nel rispetto delle indicazioni del Prontuario per la Qualità

#### Architettonica e la Mitigazione Ambientale;

- l'intervento è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale degli insediamenti diffusi con riferimento alla sufficienza delle infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la mobilità in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento ed alla realizzazione delle opere di mitigazione o compensazione paesaggistica ed ambientale previste dal P.I. e dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
- in luogo del pagamento dei contributi di urbanizzazione tabellari, il titolare del titolo abilitativo può assumere apposita obbligazione, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, alla realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi, ovvero l'obbligazione ad attuare a propria cura e spese talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area previste dal P.I.;
- le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e/o compatibili con la residenza, magazzino, deposito e artigianato comunque compatibili con il contesto agricolo di appartenenza e comunque coerenti con l'ambito urbanistico di riferimento;
- ulteriori interventi, non previsti, sono subordinati alla approvazione di specifici accordi con il comune ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e contestuale inserimento dei medesimi nel P.I. Gli accordi possono essere attuati previa approvazione e convenzionamento di P.U.A. se conformi alle previsioni del P.I.; negli altri casi sono approvati in variante al P.I. ai sensi dell'art.18, comma 8, della L.R. 11/2004.
- le domande, che perverranno successivamente alla data di approvazione del presente P.I., saranno raccolte dall'Ufficio Tecnico Comunale e saranno soggette a variante al P.I.;
- sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti al Territorio Agricolo (Z.T.O. E), ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi ecc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area;
- per gli interventi che prevedono il recupero di volumi fino a 1.200 mc di volumetria residenziale è possibile l'intervento diretto; per i volumi eccedenti l'intervento è sottoposto a piano urbanistico attuativo al fine di valutare i carichi urbanistici sulle opere di urbanizzazione esistenti.

## TITOLO IV – IL SISTEMA INSEDIATIVO

~~Per quanto riguarda il sistema insediativo si precisa che il P.I. – Prima Fase, comportando il solo “allineamento P.R.G./P.A.T.I. per evidenziare le parti del P.R.G. compatibili con il P.A.T.I., più Prima Variante per recepimento accordi pubblico/privato art. 6 L.R. 11/2004”, riporta le norme di zona del P.R.G. vigente.~~

### ART. 54. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia del P.I. – ~~Prima fase~~, è suddiviso in:
  - ZONE “A” – Parti interessate ad agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.
  - ZONE “B” – Parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone “A”.
  - ZONE “C” – Parti destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate.
  - ZONE “D” – Parti destinate a complessi artigianali o agroindustriali, totalmente o parzialmente edificati o di nuova edificazione”.
  - ZONE “E” – Parti destinate all’agricoltura.
  - ZONE “F” – Parti destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di parchi, ospedali, ecc.; o private per case di cura, per anziani, ipermercati, ecc.
2. ~~Il PI introduce dal PATI la previsione di “Ambito di edificazione diffusa” in Loc. Ca’ Vecchia, in conformità all’art. 13.2 delle NT di PATI.~~
3. Qualora vi fosse differenza tra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.

### ART. 55. ZONE RESIDENZIALI

Tali zone sono destinate alla residenza.

Sono ammessi:

- negozi o botteghe;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati
- laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici;
- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie;
- ospedali;
- macelli;
- stalle e scuderie, e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.

Sono da utilizzarsi tipologie, materiali, finiture, colori, ecc. che garantiscano un corretto inserimento in armonia con le preesistenze.

### ART. 56. ZONA “A” – CENTRO STORICO

In assenza di apposito ed eventuale P.I. del Centro Storico, da redigersi nel rispetto del P.A.T.I. approvato, gli interventi sono disciplinati secondo quanto previsto dal P.R.G. vigente, ~~come modificate e integrate dal Secondo PI.~~

~~Per agevolazione operativa da parte dell’Ufficio Tecnico di seguito si riporta la normativa di zona del P.R.G.:~~

#### Norme generali.

Al fine di tutelare e salvaguardare le peculiarità dei Centri Storici si prescrive che l’attuazione di tutte le previsioni di

piano avvengano nel rispetto delle seguenti norme.

### **Articolo n.° 1- Norme generali per il disegno urbano.**

Le prescrizioni di seguito riportate disciplinano le modalità di intervento sul territorio e sul tessuto consolidato. Attraverso l'applicazione di tali norme si vuole promuovere una azione di profondo significato culturale finalizzata alla realizzazione di un disegno ed una immagine urbana nei quali siano evidenziati e valorizzati i caratteri della tradizione locale. Ogni intervento dovrà sempre avvenire nel rispetto della configurazione orografica e morfologica del territorio e degli elementi fisici di pregio, naturali e architettonici, caratterizzanti il Paesaggio.

Si prescrive, dunque, il rispetto delle seguenti norme:

- Nelle operazioni di conservazione dei centri storici non si devono cancellare i segni fisici esistenti, ma mantenere come riferimenti progettuali agli elementi del paesaggio e, in generale, gli elementi di suddivisione fisica delle proprietà e del territorio, quali torrenti, fontane, lavatoi, muri a secco, alberature, siepi, macchie boschive, sentieri, strade, capitelli, manufatti idraulici, etc.
- Si deve prevedere un'adeguata progettazione degli spazi non edificati e dei vuoti in genere, prevedendone una idonea sistemazione a verde attraverso la messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive autoctone o naturalizzate.
- Valorizzare le presenze edilizie significative, nonchè gli slarghi di connessione della struttura urbana.
- Il riordino delle diverse quinte edilizie, prevedendo il riallineamento delle recinzioni, il mantenimento dei muri a secco e la loro eventuale ricostruzione e la sistemazione degli spazi scoperti circostanti.
- L'introduzione di opportuni accorgimenti di schermatura atti a mascherare la visuale su punti detrattori della qualità urbana o a consentire la fruizione visiva degli elementi paesaggistici di pregio.
- Devono essere salvaguardate le macchie boscate e i terreni boschivi esistenti. I tagli per evitare il deterioramento saranno eseguiti previa autorizzazione del servizio forestale.
- Devono essere salvaguardati i filari di siepe, le alberature o le singole piante autoctone e/o naturalizzate esistenti, salvo che in caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e/o per esigenze fitosanitarie.
- Nelle sistemazioni esterne vanno conservate e recuperate, le pavimentazioni antiche, quali selciati, acciottolati e ammattonati, etc.
- Nei giardini e nei cortili sono ammesse pavimentazioni in terra battuta o realizzate con materiali e tecnologie che consentano l'assorbimento diretto delle acque piovane; in generale, tutte le sistemazioni esterne devono mirare a ridurre il processo di impermeabilizzazione del territorio in atto nelle aree urbanizzate.

### **Articolo n.° 2 - Caratteri edilizi e architettonici-formali.**

Devono essere consentiti e agevolati gli interventi atti a conservare le caratteristiche degli edifici di interesse storico ed architettonico. Nel caso le dimensioni dei manufatti non riescano a soddisfare i moderni bisogni di spazio non possono essere accettati interventi incompatibili con l'architettura e la tipologia originaria.

E' prescritto il rispetto delle seguenti norme particolari.

## **B.1) MURATURE ESTERNE**

### **Materiali.**

Le murature esterne sia strutturali che di tamponamento devono essere realizzate con materiali e tecnologie compatibili con l'ambiente e tendenti a ridurre gli inquinamenti sul territorio, secondo le prescrizioni della normativa vigente.

### **Elementi metrici.**

Gli spessori e le dimensioni devono essere quelli compatibili con le caratteristiche fisiche e meccaniche dei materiali e con le tecnologie costruttive usate secondo la tradizione del luogo.

### **Finiture e colori.**

La finitura delle murature esterne può essere a "faccia a vista" o realizzata con malta per murature a base di calce. La

finitura a "faccia a vista" è ammessa esclusivamente per murature in pietra esistenti nel qual caso andrà interamente recuperata ed integrata se deteriorata. In tutti gli altri casi la muratura esterna deve essere intonacata.

~~Sono ammessi "intonaci grezzi" o "civili con finitura ad intonachino" eseguiti con malte bastarde o cementizie e intonaci preconfezionati con effetto superficiale analogo, purché compatibili con le caratteristiche fisiche dei materiali della struttura portante. Sono vietati gli intonaci plastici o quelli ottenuti con impasti di graniglia di marmo e quelli con impasti pietrificati di cemento e materiali coloranti.~~

~~Negli interventi di rifacimento o risanamento degli intonaci delle facciate dovranno essere utilizzate malte di calce aerea, più o meno spenta artificialmente, o malte idrauliche eventualmente additate con prodotti di sintesi, escludendo i cementi, al fine di ottenere una resa simile agli intonaci tradizionali.~~

~~Qualunque tipo di intervento dovrà interessare l'intera facciata prospettante la pubblica via, evitando interventi parziali, in particolare quando intendano evidenziare la frammentazione delle proprietà immobiliari.~~

~~Sono vietati le finiture quali marcapiani, stipiti di porte e finestre, etc. in "finta pietra" - calcestruzzo -.~~

~~Si prescrivono tinteggiature a base di calce per esterni con colori non tossici e non inquinanti ricavati da pigmenti naturali.~~

~~Sono vietate pitture cementizie o plastiche di resine acriliche pure, comunque pigmentate. Nei restauri di vecchi edifici di valore architettonico devono essere usate tinteggiature date in affresco o con sistemi tradizionali.~~

~~I colori quando non siano più riconoscibili sulla muratura o nel caso di varie sovrapposizioni, sono proposti dai richiedenti l'autorizzazione o la concessione e decisi dalla commissione edilizia. Si deve tendere al mantenimento delle colorazioni preesistenti.~~

~~In caso di edifici vincolati, la possibilità di realizzare sistemi di isolamento termico dipende dalla tipologia di vincolo, dalla morfologia e dal contesto in cui l'edificio si trova.~~

~~La scelta dell'isolante termico deve essere compatibile con la permeabilità e traspirabilità del sistema murario esistente.~~

### **Elementi architettonici della facciata**

~~Gli elementi architettonici della facciata, come cornici, lesene, marcapiani, capitelli, pensili, realizzati nei materiali tradizionali non dovranno essere tinteggiati, ma adeguatamente puliti e trattati con protettivi neutri non filmogeni.~~

~~Tali elementi dovranno emergere rispetto al piano dell'intonaco, evitando, di norma, l'ispessimento degli intonaci, anche nel caso di realizzazione di cappotto esterno.~~

### **Cappotti esterni**

~~L'eventuale realizzazione di cappotti esterni con funzione isolante è consentita esclusivamente negli edifici di nessun carattere (grado di protezione 4A) e con grado di protezione che consenta il rifacimento delle facciate (grado di protezione 3b) e nell'integrale rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 2, comma 3, della L.R. 30 luglio 1996 n.21, venendo di norma esclusa nell'ambito delle cortine di edifici se l'intervento non è finalizzato a rendere omogenea l'intera cortina.~~

## **B.2) APERTURE E SERRAMENTI**

Per aperture si intendono tutti i vani di accesso, ventilazione ed illuminazione di spazi interni dell'edificio e comunque a cielo coperto, come cornici di atri e portici, porte e finestre in genere.

### **Materiali.**

Le aperture ricavate nelle murature esterne e comunque visibili da spazi esterni, sia pubblici che privati, devono essere conformi a quelle esistenti; possono essere contornate da elementi in pietra locale, in tufo, in legno.

I serramenti e le chiusure devono essere realizzati con materiali non tossici, non inquinanti e con tecnologie non distruttive. Tali serramenti devono comunque essere realizzati in legno o in materiali che formalmente ripropongano l'effetto legno, nelle modalità di seguito proposte.

I serramenti di porta e finestra, qualora rivestano interesse per la storia del costruito materiale devono essere recuperati o sostituiti con eventuali accorgimenti, che non snaturino le caratteristiche del serramento, che ne migliorino le prestazioni da un punto di vista dell'efficienza e del contenimento energetico.

Qualora non recuperabili o assenti, dovranno essere realizzati con forme, dimensioni e tipologie dei profili dei telai tradizionali.



- Per gli edifici con Grado di protezione 1) – 2) – 3A) i serramenti devono essere realizzati in legno verniciato con colori a smalto, congrui alla colorazione della superficie intonacata, di preferenza verde scuro, marrone, grigio etc, e comunque legati alla tradizione locale. E' consentita la verniciatura con resine trasparenti solo nelle tonalità scure. Ad esclusione delle mostre e delle vetrine é fatto divieto di utilizzare serramenti metallici (ferro, alluminio anodizzato, etc.) e plastici.
- Per le finestre e le porte-finestre non sono ammesse le persiane avvolgibili di qualunque materiale e l'utilizzo dell'alluminio anodizzato.
- Per gli edifici con Grado di protezione 3B) – 4A) tutti i componenti dell'infisso dovranno essere in legno o in alternativa in alluminio elettrocolorato con finitura finto legno. E' ammesso anche l'utilizzo del PVC purché con finitura esterna finto legno. Per le finestre e le porte-finestre non sono ammesse le persiane avvolgibili di qualunque materiale e l'utilizzo dell'alluminio anodizzato.

#### **Elementi metrici.**

Le aperture devono avere forma compatibile con la tipologia architettonica proposta. Aperture di particolare forma e/o dimensione sono ammesse previo parere della commissione edilizia, che deve valutarne la compatibilità con i caratteri architettonici dell' edilizia esistente e con il paesaggio circostante.

#### **Finiture e colore.**

Il disegno dei serramenti deve essere semplice, funzionale e razionale. Devono essere usati colori non tossici e non inquinanti e ricavati da pigmenti naturali con tonalità legate alla tradizione locale e alla natura dei materiali.

I serramenti metallici, quando consentiti, devono essere tinteggiati con colori opachi; è tassativamente escluso l'impiego di colori quali l'alluminio anodizzato e il "bronzo oro".

### **B. 3) SOLAI**

I solai e gli elementi strutturali orizzontali devono essere realizzati con materiali e tecnologie non distruttive compatibili con l'ambiente e che garantiscano il benessere climatico degli ambienti interni.

Ogni solaio deve essere isolato termicamente e acusticamente.

Nelle ristrutturazioni e nei restauri dovranno essere usati materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti.

### **B. 4) COPERTURE**

Attenzione particolare dovrà essere posta nella sistemazione dei tetti esistenti; in questo caso è obbligatorio il ripristino dei materiali e delle tecnologie originarie.

#### **Materiali.**

I manti di copertura devono essere realizzate in laterizio a tegole curve ed in ogni caso si devono utilizzare materiali non tossici e non inquinanti che si integrino con il paesaggio circostante.

#### **Elementi metrici e geometrici.**

I rifacimenti delle coperture, che al momento della richiesta di autorizzazione da parte del privato risultassero piane e realizzate con materiali che contrastino con l'ambiente (calcestruzzo, eternit, onduline, etc.), devono essere ripristinate con il manto in coppi e a falde inclinate. Le falde devono avere una inclinazione costante e con il colmo, preferibilmente, parallelo al lato lungo dell'edificio.

Non è ammessa la costruzione di terrazze sopra la linea di gronda dei tetti inclinati e di coperture piane.

#### **Finiture e colori.**

Le finiture ed il colore delle coperture sono quelle caratteristiche dei materiali di cui è prescritto l'uso e devono integrarsi con il colore del paesaggio circostante.

### **B.5) GRONDE**

#### **Materiali.**

Gli sporti di gronda delle falde di copertura devono essere restaurati o ristrutturati mantenendo le caratteristiche costruttive dei materiali esistenti.

### **Elementi metrici e geometrici.**

Nelle ristrutturazioni e nei restauri dovrà mantenersi la dimensione dello sporto di gronda originario.

## **B. 6) AGGETTI**

Gli unici aggetti diversi dalle gronde consentiti se)no i poggiosi e le scale esterne esistenti.

### **Materiali.**

Gli aggetti possono essere a sbalzo o sostenuti da mensole sporgenti dalle murature esterne. Possono quindi essere nello stesso materiale delle murature esterne, dei solai o con manufatti di legno, di pietra, di laterizio.

### **Elementi metrici e geometrici.**

Non sono ammessi nuovi aggetti a sbalzo rispetto alla facciata della murature esterna o dell'architrave in cui si incastrano.

Per i parapetti di poggiosi e scale esterne è raccomandato un disegno semplice.

Non sono consentiti poggiosi e scale esterne (se non quelle richieste dalle norme di sicurezza in edifici significativi dal punto di vista storico ed architettonico).

### **Finiture e colori.**

Finiture e colori dovranno rispettare le caratteristiche di quelle esistenti. Le prescrizioni relative alla finitura dei parapetti realizzati in metallo sono le stesse prescritte per i serramenti metallici delle aperture.

## **B. 7) RECINZIONE**

### **Materiali.**

Mentre le recinzioni in muratura esistenti vanno recuperate e valorizzate, le nuove recinzioni devono essere realizzate solo

- Con paletti in legno a disegno semplice;
- Con barriere verdi di siepi o altre essenze arbustive o arboree autoctone con interposta rete metallica plastificata di color verde;
- In muratura di pietra a "faccia a vista".

### **Elementi metrici e geometrici.**

La sistemazione ed eventuale integrazione delle recinzioni esistenti in pietrame dovrà conformarsi alle altezze esistenti e può avvenire solo usando materiali e tecnica costruttiva uguale a quella originaria.

## **B. 8) I PAESAGGIO URBANO**

Nelle strade di accesso alle proprietà, a quelle di distribuzione, nonché in tutti quegli spazi non costruiti di uso collettivo, dovranno essere se necessario, realizzati elementi di arredo urbano quali:

- Spazi di sosta per biciclette;
- Piste ciclabili;
- Spazi di sosta per pedoni;
- Pensiline di protezione;
- Panchine;
- Illuminazione dei percorsi e degli spazi di uso pubblico;
- Spazi per contenitori atti al conferimento di rifiuti in modo differenziato;
- Barriere verdi intorno ai parcheggi e ai punti di raccolta dei rifiuti.

È consentita l'installazione di insegne e/o tabelle pubblicitarie indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, percorsi turistici e sentieri, attrezzature ricettive e della ristorazione.

Le opere di contenimento e di sostegno dei terreni devono essere realizzate con i metodi della ingegneria naturalistica; ove ciò non sia possibile o perché in presenza di muri in pietra, le opere murarie dovranno essere finite, nelle parti in vista, con paramenti costituiti dal pietrame tipico della zona interessata dall'intervento.

La sistemazione dei muri a secco esistenti deve avvenire usando tecnica costruttiva e materiali uguali a quelli originari.

## **B.9) PAVIMENTAZIONI ESTERNE**

Per pavimentazioni esterne si intendono quelle a cielo aperto di giardini, cortili, terrazze, scale e quelle a cielo coperto, ma sempre visibili da spazi esterni, sia pubblici che privati, quali le pavimentazioni di androni e portici aperti.

### **Materiali.**

Le pavimentazioni esterne possono essere in pietra locale, in acciottolato, in porfido e in roccia basaltica -pietra serena-. Nei giardini e nei cortili ad uso abitativo oltre ai materiali sopra indicati si possono utilizzare materiali quali "l'eco green" e comunque materiali analoghi atti a consentire la crescita del manto erboso.

### **Articolo n.° 3 – Agglomerati insediativi urbani**

Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche 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.

Fino all'approvazione del piano particolareggiato è ammesso, l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con gradi da 1a 3a ed esclusivamente per i seguenti interventi ed a condizione che non contrastino con le presenti norme:

### **Restauro e Risanamento conservativo. (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., C.1 let. c)**

*c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. (lettera modificata dall'art. 65-bis della legge n. 96 del 2017)*

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

Per interventi di *restauro e risanamento conservativo*, da eseguirsi tutti con permesso di costruire, s'intendono quelli rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne corretti requisiti di funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, pur nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono le destinazioni d'uso compatibili.

### **Modalità di intervento**

Si tratta degli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad 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 con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al 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 un determinante ed organico sviluppo dell'originario complesso.

Devono essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.

E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edificio eventualmente crollate 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 o superfetazioni.

E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed areati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati dove possibile in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo, nonché di eseguire limitate tramezzature preferibilmente in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa o architettonica.

Gli interventi di restauro si riferiscono sia agli edifici sia agli spazi aperti, e possono comprendere le seguenti azioni:

- interventi sulle strutture non resistenti e sulle aperture interne salvaguardando gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- interventi sulle pareti esterne salvaguardando gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- modificazione di elementi della struttura resistente nel rispetto del comportamento statico globale;
- eliminazione di elementi e parti che alterino l'edificio compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità;
- consolidamento e ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite.
- interventi sugli impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), sui sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, nonché sulle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate;
- interventi sui manufatti, sui materiali decorativi ed architettonici, sulle attrezzature, sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, su spazi pavimentati o superfici in terra, sugli apparecchi di illuminazione e i loro supporti;
- eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto (pensiline, tettoie, verande, abbaini, baracche, costruzioni precarie, ecc.);
- interventi sugli impianti vegetazionali.

Devono essere rispettate 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, modanature, etc.);
- 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 qualora si tratti di strutture caratterizzanti;
- c) conservazione, consolidamento, rinnovo, ripristino o sostituzione degli elementi costitutivi (fondazioni, muri, solai, volte, scale, coperture, balconi, ecc.) e dei collegamenti verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia originaria dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia originaria 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 il

contesto 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) conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico o artistico;
- h) 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;
- i) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- l) 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;
- m) possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo; ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- n) 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 proprie della locale cultura;
- o) conservazione e ripristino degli infissi originari: laddove questi vengano meno andrà fatto comunque riferimento agli elementi originari preesistenti, utilizzando materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tale materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- p) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce, mentre sono escluse tinteggiature lavabili, plastiche, ecc.;
- q) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.
- r) inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali e non, scale interne, soppalchi, ecc.) senza alterazione del sistema strutturale
- s) installazione di impianti idrocentralizzati e autonomi e di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili) senza ridurre la superficie complessiva degli spazi aperti e senza sporgere dalla sagoma;
- t) riordino delle aperture esterne anche con modifiche dell'impianto distributivo interno;
- u) modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità abitative.

Per quello che riguarda gli interventi sugli spazi aperti, gli interventi devono essere attuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) trasformazione, riposizionamento e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), di sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie;
- b) consolidamento e recupero dell'efficienza delle opere per la regimazione delle acque superficiali;
- c) trasformazione, riposizionamento e realizzazione di manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, parapetti, muretti, ecc.), di attrezzature e di spazi pavimentati o superfici in terra; riposizionamento e realizzazione di impianti di illuminazione (apparecchi e loro supporti);
- d) trasformazione, riposizionamento e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee nel rispetto delle presenze vegetazionali significative preesistenti;
- e) realizzazione di parcheggi superficiali che non occupino più del 30 % della superficie scoperta complessiva, di parcheggi seminterrati o interrati provvedendo al ripristino delle parti superficiali con terreno di riporto e pavimentazioni.

E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

- a) i porticati, le vaste aperture dei fienili ed in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno,

possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita l'apertura di finestre sul tetto evitando però la modifica del profilo.

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

E' possibile il ripristino di edifici e manufatti eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. (lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013).

**Manutenzione ordinaria - Art. 3, c. 1 lett. a) e art. 6 c. 1 lett. a) del DPR 380/2001 e s.m.i.**

*(...) gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.*

Non sono opere di manutenzione ordinaria i lavori di:

- rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento del manto di copertura (fatte salve le semplici operazioni di rimaneggio con eventuale sostituzione dei coppi inferiori);
- intervento su manufatti lapidei quali contorni di finestre, colonne od archi, cornici di gronda, poggiosi ecc...

Per quanto attiene agli interventi edilizi ed alle relative opere ammesse viene definito per:

- riparazione s'intende ogni evento e/o trattamento sugli elementi originari teso ad assicurarne continuità d'uso: da tale intervento è esclusa la sostituzione;
- rinnovamento s'intende la sostituzione degli elementi collassati irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente con le stesse tecniche e materiali;
- sostituzione s'intende la sostituzione degli elementi o delle parti alterate o trasformate e non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale, con tecniche, strutture e materiali attuali.
- Per manutenzione ordinaria s'intendono le opere di rinnovo, di ripristino e di sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti a rilascio di autorizzazione, salvo quanto di seguito specificato.
- La sostituzione, negli interventi di manutenzione, non è ammessa per gli edifici sottoposti alle norme di *restauro e risanamento conservativo* e per quegli elementi (strutture, finiture ed elementi architettonici di interesse ambientale) da ripristinare e/o conservare negli edifici soggetti a *ristrutturazione edilizia*.
- Il ripristino, in quanto manutenzione, è previsto, per le finiture esterne degli edifici sottoposti agli interventi di *restauro e risanamento conservativo* e *ristrutturazione edilizia*, soltanto per quegli elementi che non siano in contrasto con i modelli originari. In ogni caso per gli edifici sottoposti ai suddetti interventi, stante la loro rilevanza di carattere ambientale, gli interventi di seguito riportati sono soggetti a denuncia di inizio attività:
  - il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;
  - il rifacimento degli infissi esterni;
  - il rifacimento del manto di copertura (fatte salve le semplici operazioni di rimescolamento con eventuale sostituzione dei coppi inferiori).

### **Manutenzione straordinaria (leggera) - Art. 3, c. 1 lett. b)**

I lavori di manutenzione straordinaria sono quelli descritti all'art. 3, c. 1, lett. b) del DPR 380/2001 e smi

*"interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;*

*(lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)*

La manutenzione straordinaria è sempre ammessa per tutti gli edifici, ad esclusione di quelli previsti in demolizione. Sono ancora consentiti, come manutenzione straordinaria, i lavori per adeguamenti statici, igienici, tecnologici, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili).

Sono considerate di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono ancora consentiti, come manutenzione straordinaria, i lavori per adeguamenti statici, igienici tecnologici, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili).

Per i fabbricati soggetti a restauro e risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi solo se non sono in contrasto con i criteri di conservazione e tutela richiesti per gli edifici stessi.

### **Ristrutturazione edilizia parziale - Art. 3, c. 1 lett. d) DPR 380/2001 e s.m.i.**

Si faccia riferimento alla definizione di "ristrutturazione edilizia". Di cui all'Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., let. d).

Si tratta degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, conservando parte delle caratteristiche architettoniche esterne, quale documento di datata espressione di cultura architettonica.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia parziale sono ricompresi anche quelli consistenti nello svuotamento e successiva ricostruzione con conservazione delle fronti principali, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi.

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, 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, modanature ecc.);
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico-sanitarie contenendo l'eventuale variazione della quota di imposta originaria in un massimo di 60 cm; qualora si tratti di solai originari architettonicamente caratterizzati la sostituzione dovrà avvenire tramite strutture dagli analoghi requisiti;
  - 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) possibilità di apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo;
  - e) 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 e comunque portandole a forma 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) conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico o artistico;
  - h) 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; conseguente possibilità di demolizione, spostamento o costruzione di tramezzi;
  - i) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;
  - l) 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;
  - m) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo;
  - n) conservazione e ripristino degli infissi originari; che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con surrogati o derivati di nuova tecnologia;
  - o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce mentre non sono consentite tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
  - p) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storica dell'edificio.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici 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.), essi dovranno rispettare oltre le prescrizioni ed indicazioni precedenti anche le seguenti:

- a) possibilità di realizzare aperture nelle pareti cieche laddove necessarie per la nuova destinazione d'uso, nel massimo rispetto dell'immagine complessiva dei fabbricati;
- b) i porticati, le vaste aperture dei fienili o in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrature in modo tale da rispettare la forma

**Ristrutturazione edilizia globale - Art. 3, c. 1 lett. d) DPR 380/2001 e s.m.i.**

*Ai sensi dell'Art. 3, c. 1 lett. d) DPR 380/2001 e s.m.i. riguarda gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione*



*vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.*

*(lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)*

Si faccia riferimento alla definizione di "ristrutturazione edilizia". Di cui all'Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., let. d).

Si tratta degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi.

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne 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, etc.).

E' ammesso l'ampliamento planimetrico e/o in sopraelevazione, in attuazione diretta se già previsto sulle tavole del PI o previa adozione di uno strumento attuativo recuperando i volumi di fabbricati legittimi ricadenti nell'ambito della relativa unità minima di strumento attuativo.

Gli ampliamenti ammessi si devono attuare nel rispetto delle tipologie costruttive, dei materiali, dei colori e delle finiture del fabbricato esistente da ampliare, nonché in conformità con la normativa relative a materiali e tipologie da utilizzare negli ambiti dei Centri Storici e delle Corti di Antica Origine.

A questa classificazione si potrà anche giungere per quegli organismi edilizi che già sono stati oggetto di radicali trasformazioni interne, pur conservando il loro interesse ambientale o decorativo a livello generale. Per essa sono ammessi:

- interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti e recuperati o utilizzati i caratteri formali correlazionati con l'ambiente circostante. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e recuperati e riutilizzati, anche a livello di semplice inserto gli eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.

Per gli organismi edilizi che sono stati oggetto di radicali trasformazioni interne ed esterne, ovvero che non presentano interesse ambientale o decorativo, privi di valore storico ed architettonico è ammessa la ricomposizione volumetrica, anche mediante la demolizione totale con ricostruzione, per la riqualificazione architettonica dell'edificio non superando la cubatura e la superficie coperta esistente.

#### **Interventi di nuova costruzione - Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., let. e)**

In caso di riconosciute esigenze abitative e/o produttive, in caso di edifici condonati, si consente tuttavia il temporaneo mantenimento riconoscendone la necessità dal punto di vista delle esigenze contingenti (abitative, produttive ecc.) e di conseguenza è ammesso l'intervento di manutenzione ordinaria in attesa dell'intervento che investa globalmente il fabbricato principale.

Prima della demolizione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria.

Subordinazione degli interventi: gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria riguardanti edifici la cui proprietà, al

momento dell'approvazione della presente fase del PI o della richiesta dell'intervento, in caso di progetti che comprendano anche edifici da demolirsi, sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo con relativa polizza fideiussoria con il quale il proprietario si impegna a procedere alla demolizione entro sei mesi dalla comunicazione di fine lavori. Tale termine può essere prorogato dal Comune fino a dodici mesi in presenza di documentate ragioni tecniche.

Vengono previste inoltre le seguenti possibilità operative:

Si tratta di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio che comportano la realizzazione di nuovi impianti dello spazio aperto.

Sono da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 5);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti; (punto modificato dall'art. 41, comma 4, legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 10-ter della legge n. 80 del 2014).
- 5) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.

Il nuovo impianto dello spazio aperto comporta:

- sistemazione del terreno mediante opere di canalizzazione e di drenaggio delle acque di superficie, in relazione all'inserimento del progetto nel contesto morfologico esistente con particolare attenzione all'impermeabilizzazione delle superfici naturali d'infiltrazione delle acque meteoriche, al rispetto del sistema naturale di deflusso delle acque, agli impianti vegetazionali esistenti lungo fossi e canali se presenti nell'area di intervento.
- realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario) con particolare attenzione al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);
- realizzazione dell'impianto di illuminazione ai sensi della normativa vigente;
- realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee nel rispetto delle presenze vegetazionali e delle caratteristiche storico-paesistiche del contesto.

Il nuovo fabbricato dovrà risultare omogeneo al tessuto edilizio circostante, adeguandosi alla normativa vigente.

Contestualmente alla nuova edificazione consentita sono da realizzarsi le eventuali opere di urbanizzazione (parcheggi e verde pubblico) previste dal PI.

Il nuovo volume deve essere inserito correttamente nel contesto edificato e nel caso di unità edilizie contigue, queste dovranno essere comprese in un progetto edilizio che contenga lo studio plani volumetrico e tipologico del contesto, valutando la presenza degli edifici contermini in una lettura unitaria che garantisca un miglioramento architettonico-ambientale complessivo.

## Disposizioni finali

Le presenti prescrizioni sono applicabili, in quanto non incompatibili, con le prescrizioni delle autorità competenti alla tutela degli immobili vincolati.

- a) negli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione, la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione;
- b) per tutti i progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione, si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1:50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti, nonché un adeguato numero di sezioni;
- c) 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;
- d) 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, 1:10 o 1:20;
- e) 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;
- f) non sono rilasciabili titoli abilitativi od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrato.
- g) Sono sempre prevalenti gli interventi edilizi più restrittivi disposti dagli organi cui compete la tutela, per i fabbricati vincolati ai sensi della L.S. 1089/39 e della L.S. 1497/39, e successive modificazioni.
- h) Sono sempre consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, come a seguito descritti, fatta eccezione per gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione, per i quali è consentito solo l'intervento di manutenzione ordinaria.
- i) I medesimi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sono sempre ammessi anche per gli edifici cui non sia stato eventualmente assegnato un grado di protezione, in pendenza dell'approvazione di uno strumento attuativo che lo definisca sulla base di adeguate analisi di carattere storico, tipologico ed insediativo; fanno eccezione quei manufatti dall'evidente carattere di precarietà o di superfetazione per i quali è direttamente attribuito l'intervento di demolizione.

Le definizioni di cui al DPR 380/2001, art. 3 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490. (ora art. 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004)

#### **Ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale, Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett.f)**

*Gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.*

Si tratta di interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Le definizioni di cui al DPR 380/2001, art. 3 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490. (ora art. 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004)

Gli interventi riguardano 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 analisi di carattere storico, tipologico, ambientale etc. E' sempre possibile operare la traslazione dei volumi, anche accorrandoli, nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo, nell'ambito della relativa unità minima indicata sempre sulle tavole/Schede di P.I.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono comportare la

- modifica o trasformazione dei tipi edilizi;
- modifica o trasformazione della suddivisione dei lotti;
- modifica o trasformazione dei tracciati stradali;
- modifica o trasformazione complessiva del rapporto tra spazi edificati e non;
- modifica o trasformazione del rapporto tra spazio pubblico e privato.

La ristrutturazione implica un insieme sistematico di interventi per il recupero ambientale e che possono comportare:

- risanamento, modifica e rimodellamento di sponde e letti fluviali per il recupero della piena efficienza idraulica del reticolo idrografico superficiale rispetto alla sua primaria funzione di ricezione e regimazione degli afflussi naturali e artificiali;
- risanamento, modifica e rimodellamento delle aree degradate (cave, discariche etc.) finalizzati al recupero dell'equilibrio idrogeologico e al potenziamento dell'attività biologica, nel rispetto della struttura morfologica preesistente;
- sistemazione del terreno con opere di canalizzazione delle acque di superficie e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone, nel rispetto delle presenze vegetazionali e degli habitat significativi esistenti;
- realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, di illuminazione) con particolare attenzione al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);
- realizzazione di manufatti, di attrezzature di arredo e di superfici pavimentate o in terra, con particolare attenzione alla permeabilità.

### **Demolizione senza ricostruzione**

Riguarda edifici, parti di edifici o manufatti dall'evidente carattere superfetativo, privi di caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali, per i quali si rende necessaria la demolizione senza ricostruzione.

L'intervento è finalizzato al recupero degli spazi liberi o comunque all'eliminazione di volumetrie la cui presenza risulta elemento di degrado dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

In ogni caso, indipendentemente dalla destinazione d'uso, la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture individuate è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione e/o autorizzazione edilizia relativa a interventi nelle proprietà che le includono quando tali superfetazioni risultino realizzate abusivamente.

### **Interventi di conservazione con crediti edilizi**

**Interventi di conservazione (Art. 3-bis. DPR 380/2001, introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera b), decreto-legge n. 133 del 2014)**

Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione, identificati come crediti edilizi sulle tavole del PATI come aggiornate dal Piano degli Interventi. In tal caso l'Amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

~~**Interventi di manutenzione ordinaria**, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;~~

~~**Interventi di manutenzione straordinaria** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;~~

~~**Interventi di restauro e di risanamento conservativo**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad 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 con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovamento degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazioni);~~

~~Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle leggi i giugno 1939, n.° 1089 e 29 giugno 1939, n.° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.~~

La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.

Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale e tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.

Si precisa che:

Con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfetazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della soprintendenza ai beni ambientali e architettonici.

Per queste zone le recinzioni, dovranno essere consequenziali alle preesistenti ed inoltre i muri a secco esistenti non potranno per alcun motivo essere demoliti o praticarvi delle aperture.

Per gli edifici classificati con i gradi di protezione 3b e 4a sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore del piano oltre agli interventi di cui ai punti a), b), c), anche gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dalla **legge n.° 457/1978 DPR 380/2001 e smi**.

Per gli edifici classificati con il grado di protezione 4b non è ammesso alcun tipo di intervento essendo gli stessi destinati alla demolizione.

Negli interventi singoli, non è consentito occupare con costruzioni di qualsiasi genere, anche se provvisorie, giardini, cortili e cavedi, nonché modificare le strutture di copertura per la formazione di volumi tecnici o di sottotetti abitabili, ed in genere effettuare ampliamenti.

Dopo l'entrata in vigore del piano particolareggiato tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nelle presenti norme e predisposta per i singoli gradi di protezione.

Con il piano particolareggiato gli edifici sono stati classificati, secondo i valori d'arte, di cultura o di ambiente urbanistico e tradizionale, a mezzo di schede.

## GRADI DI PROTEZIONE

In misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato ad essi 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 tuttavia investire la totalità dei fabbricati stessi;

**Grado di protezione 3)** edifici di valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione:

3a) di tutti gli elementi esterni;

3b) di una parte delle strutture esterne;

**Grado di protezione 4)** edifici di nessun carattere:

4a) di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e non si possa escludere la demolizione;

4b) di evidente carattere di superfetazione per i quali è implicita la demolizione.

Le norme seguenti definiscono le modalità di intervento su ogni singolo edificio in dipendenza architettonica ed in relazione al grado di protezione assegnato.

Ai fini di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, per quanto attiene agli interventi ed alle relative opere ammesse si riportano integralmente le definizioni di cui all'articolo 31 della legge 05.08.1978, n.° 457:

**Interventi di manutenzione ordinaria**, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

**Interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

**Interventi di restauro e di risanamento conservativo**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad 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 con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

**B) interventi di ristrutturazione edilizia**, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

A integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato si forniscono definizioni ed esplicitazioni dei concetti di:

**Rinnovo** s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso: detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);

**Ripristino** s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;

**Sostituzione** s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

### **Articolo n.° 1 - EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 1 – RESTAURO CONSERVATIVO**

Riguarda edifici e strutture murarie, vincolate o meno dalla Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici, da conservare ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.

Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestono 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.

E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e aereati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e abreazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempre che non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentati va e architettonica.

Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2.40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente crollate o demolite, ma sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e di superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostituiti vi di alcun tipo.

L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali i muri a secco nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentati vo e monumentale; per essi si prevede dunque la conservazione integrale, la ricostruzione e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.

Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla soprintendenza ai monumenti e belle arti anche se in contrasto con le presenti norme.

#### **Articolo n.° 2 - EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 2 – RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di particolare valore storico- ambientale e culturale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno, operando con i metodi del restauro scientifico.

Più in particolare sono edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico- ambientale dell'edificio.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

Conservazione e ripristino delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, etc.);

Conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, opportunamente comprovate (saggi, perizie tecniche, prove statiche, etc.), senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;

Conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;

Conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

**E/1)** 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;

**E/2)** conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

Possibilità di aggregare eccezionalmente, sentite ed accertate le effettive esigenze del nucleo familiare, unità adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione, e sempreché il lotto su cui insiste

permetta un'organizzazione adeguata all'accessibilità;

Possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario;

Possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi, e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;  
Possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aereati artificialmente e (servizi cucina) con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aereazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;

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;

Obbligo della conservazione e ripristino dell'aspetto costruttivo tipico dell'edilizia locale, mantenendo, dove le caratteristiche tipologiche lo esigono per coerenza strutturale con l'impianto esistente, le murature in pietra lavorata a vista;

Possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani pari a ml. 2.40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione, fatta eccezione per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;

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;

Conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta per murature a base di calce e tinte uguali a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili.

Per quanto riguarda la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria, l'intervento dovrà rispettare integralmente le prescrizioni definite al comma o) con la precisazione che i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio.

E' inoltre da rispettare quanto prescritto ai seguenti punti:

**R/1)** i porticati, le vaste aperture dei fienili - e di strutture simili - e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestre con telai in ferro o legno in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa: è consentita l'apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo. E' vietata la realizzazione di abbaini;

**R/2)** 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 permette un'organizzazione adeguata delle accessibilità;

**S)** 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 legno, in pietra locale; la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisca 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, finestre, portoni, etc.) Per posizione, forma, dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, etc.) Esistenti nell'edificio all'interno ed 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.

### **Articolo n.°3 - EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 3A – RISTRUTTURAZIONE PARZIALE**

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano o di cui interessa conservare totalmente la veste



architettonica esterna e gli elementi della struttura interna architettonicamente caratterizzanti.

L'intervento dovrà tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.

L'intervento può comportare adeguamento dell'impianto strutturale e distributivo interno con possibilità di due diversi tipi di Operazioni: Conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile; ripristino inoltre delle parti strutturali e decorative irrecuperabili;

Nuova organizzazione degli spazi e dei percorsi interni al fine di razionalizzare l'uso del manufatto.

L'intervento dovrà, in generale, rispettare le seguenti prescrizioni:

Conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, etc.);

I solai possono essere sostituiti con modificazione massima della quota originaria di 30 cm. Qualora non denuncino la caratteristica di struttura a vista nel qual caso dovranno essere soggetti ad interventi di restauro e ripristino, sempre che ciò non comporti il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio. Nel caso di sostituzione di solai caratterizzanti è prescritto l'uso di materiali analoghi;

Conservazione e ripristino delle aperture originarie sulle facciate, nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell' edificio;

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

Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche etc. Nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

Possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitate ve troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi; possibilità inoltre di nuova organizzazione degli spazi interni e del sistema di accessibilità verticale e orizzontale, con possibilità di praticare aperture che consentano collegamenti orizzontali tali da migliorare l'utilizzo dell'edificio ed a condizione che le stesse non compromettano la comprensione della tipologia originaria e ciò per ottenere la razionalizzazione dell'intero impianto;

Possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti con altezza minima dei vani abitabili di ml. 2.40;

Possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;

Possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aereati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aereazione naturale;

D 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;

Obbligo della conservazione e ripristino dell'aspetto costruttivo tipico dell'edilizia locale, mantenendo, dove le caratteristiche tipologiche lo esigono per coerenza strutturale con l'impianto esistente, le murature in pietra lavorata a vista; sono vietati, intonaci e tinteggiature di tipo acrilico dando la possibilità di usare intonaci di tipo terroso;

Possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml. 2.40; nel caso non fosse raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione, fatta eccezione per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, anche in caso della

traslazione dei solai ammessa al punto "b" del presente grado di protezione;

Obbligo di eliminare le superfetazioni, etc. Ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione dell' edificio;

Conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta per murature a base di calce e tinte uguali a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;

È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, etc.) In generale essi dovranno rispettare oltre alle prescrizioni precedenti anche le seguenti:

Conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate con possibilità di praticare fori nelle murature cieche adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento; in particolare per i fienili, vanno conservate le aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio. Conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti e dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, etc.);

I porticati, le vaste aperture dei fienili - e di strutture simili - e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestre con telai in ferro o legno in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa: è consentita l'apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo. E' vietata la realizzazione di abbaini.

E' possibile inoltre creare dei soppalchi con strutture lignee o in ferro, con relativo impianto distributivo secondo quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 71 del regolamento edilizio.

Per l'edificio ricadente in zona a – centro storico frazione di belluno – scheda patrimonio edilizio n. 146 (individuato al vigente p.p. con grado di conservazione pessimo – tav. 18 – e nella tav. 20 con grado di protezione 3a) e sue relative pertinenze – schede n. 146a – 147 – 187, anche quando individuate con grado di protezione 3b, e' comunque consentito un intervento che preveda una sua ricomposizione formale, globale e generale, anche mediante riallineamento con il limitrofo edificato esistente prospettante su via roma, nonche' una sua riconversione funzionale nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nel centro storico.

Tale intervento dovrà in ogni caso pervenire a una soluzione architettonico-formale, che per conformazione planivolumetrica – forometria – materiali e finiture, riproponga i caratteri tipici del contesto insediativo di appartenenza.

#### **Articolo n.° 4 - EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 3B – RISTRUTTURAZIONE GENERALE**

Riguarda l' intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano e ambientale.

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

In ogni caso non è ammessa la sostituzione di contorni e bancali se non con materiali uguali, la sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e la sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.

E' ammessa la modificazione della quota originaria dei solai per ottenere altezze interne tali da rendere i vani abitabili.

Possibilità di utilizzare una altezza minima dei vani abitabili di ml. 2.40; nel caso non fosse raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione, fatta eccezione per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

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

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da ripristinare e/o sostituire:

**A) muri esterni:** si prescrive l'obbligatorietà di riportare o mantenere il paramento esterno delle facciate, mantenendo, dove le caratteristiche tipologiche lo esigano per coerenza strutturale con l'impianto esistente, le murature in pietra lavorata a vista.

E' fatto divieto di usare tinteggiature di tipo acrilico, plastiche e simili. Si devono impiegare intonaci di tipo terroso o a base di calce, con colori che più si avvicinano alla tradizione locale;

**B') manti di copertura:** dovranno avere sporgenza rispetto al filo esterno non superiore a quello degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni ed i materiali attestati 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 dovrà uniformarsi a quelli esistenti nel centro storico; è fatto esplicito di vieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, etc.;

**Dimensioni aperture:** le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre dovranno attentamente relazionarsi per posizione, forma e dimensioni a quelle esistenti nell'edificio stesso e negli edifici contermini di grado di protezione superiore. Le eventuali nuove aperture a piano terra per l'insediamento di attività terziarie debbono essere ridotte al minimo indispensabile per la realizzazione di ingressi e vetrine e debbono integrarsi armonicamente con l'organismo edilizio e non contrastare con le caratteristiche architettoniche e formali degli edifici contermini;

#### **Serramenti e infissi esterni:**

~~Per gli edifici con Grado di protezione 3B) – 4A) tutti i componenti dell'infisso dovranno essere in legno o in alternativa in alluminio elettrocolorato con finitura finto legno. E' ammesso anche l'utilizzo del PVC purché con finitura esterna finto legno. Per le finestre e le porte-finestre non sono ammesse le persiane avvolgibili di qualunque materiale e l'utilizzo dell'alluminio anodizzato.~~

~~dovranno essere di norma in legno verniciato con colori tradizionali di preferenza verde scuro, marrone, etc.-~~

Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro.

~~E' fatto divieto di utilizzare per queste opere ferro, alluminio anodizzato, brunito, testa di moro, plastica, etc.;~~

Le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad un'altezza superiore a ml. 3.00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare 110 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando, se possibile, le stesse essenze.

E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle sia in plastica che in legno.

E' vietato l'uso di vetri elettro colorati.

**Opere in ferro:** non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, etc.) Dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di oggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente.

**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, etc.;

**Stipiti porte e finestre:** nel caso di impiego di stipiti questi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm. 5.

E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

**Davanzali:** dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm. 5).

E' fatto assoluto di vieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

**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 pietra locale o in cotto e dovranno

concludersi con forme semplici e consone alle tradizioni locali.

E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

A) i porticati, le vaste aperture dei fienili - e di strutture simili - e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrature con telai in ferro o legno in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa: è consentita l'apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo. E' vietata la realizzazione di abbaini.

#### **Articolo n.° 5 - EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 4A – RIPRISTINO TIPOLOGICO**

Riguarda l'intervento di totale o parziale demolizione e ricostruzione che, sulla base di una specifica analisi storica (lottizzazione seriale, analogie tipologiche o altri documenti) testimoniante un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione omogenea a quella originaria.

L'intervento dovrà di norma rispettare le prescrizioni costruttive previste per le sostituzioni di cui al grado di protezione 3b.

La ricostruzione dovrà avvenire nel medesimo sedime.

#### **Articolo n.° 6 - EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 4B – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero degli spazi relativi o perchè la presenza di tali volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico- sanitario.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel piano particolareggiato è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa ai comparti o agli interventi nelle unità che le includono. Pertanto, prima del rilascio della concessione edilizia, il richiedente dovrà attestare, a mezzo di atti o sostitutivo dell'atto notorio, la proprietà o meno delle strutture di cui sopra ricadenti all'interno dell'isolato urbano in cui è ubicata l'unità oggetto della richiesta di concessione.

Per le superfetazioni ricadenti in zona a – centro storico dell'intero territorio comunale, legittime in origine, in quanto edificate prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, o a seguito condono, alla data odierna. Identificate nei piani particolareggiati dei centri storici con i seguenti numeri del patrimonio edilizio:

- legittime in origine:

Brentino schede n. 45 – 46 – 70 – 73 – 153 rivalta schede n. 105

Belluno schede n. 78

Legittime previa certificazione della data di edificazione:

Preabocco schede n. 7 – 40 – 76

Belluno schede n. 186

Legittime a seguito condono:

Brentino schede n. 7 – 48 – 51 – 79

Belluno schede n. 208 – 143 – 81

Individuate al vigente p.p. alle tavole dei gradi di protezione: 5 (preabocco), 10 (brentino), 15 (rivalta) e 20 (belluno), con "grado 4b – demolizione senza ricostruzione", può essere consentita la loro ricomposizione mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, demolizione e ricostruzione di pari o inferiore volume o superficie coperta.

~~Per gli edifici anteriori al 1942 la demolizione è subordinata a preventivo parere della commissione edilizia.~~

E' ammessa la modificazione parziale della collocazione del fabbricato utilizzando parti di spazi scoperti privati, nel rispetto dei limiti di distanza posti dalle norme tecniche attuative del P.R.G., PI nonche' una riconversione funzionale nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nel centro storico.

Per gli edifici legittimati a seguito condono edilizio, e' fatto obbligo di procedere al riordino ambientale delle aree pertinenti l'edificio oggetto d'intervento tramite

Realizzazione di aree verdi, pavimentazioni stradali e parcheggi ad uso pubblico secondo quanto indicato, caso per caso, in fase istruttoria dall'amministrazione comunale.

E' fatto obbligo di presentare una relazione preventiva indicante le linee guida secondo le quali si intende procedere nella redazione del progetto.

Tale intervento dovrà in ogni caso pervenire a una soluzione architettonico-formale, che per conformazione planivolumetrica – forometria – materiali e finiture, riproponga i caratteri tipici del contesto insediativo di appartenenza, **in ogni caso vanno rispettate le indicazioni di cui all'art. N. 7 comma 7 paragrafi b), c), d), e), f), g), h), i), comma 8 paragrafo a).** Per gli edifici regolarmente condonati a termini di legge a decorrere dalla data odierna si dovranno predisporre successive varianti di aggiornamento della presente.

#### **Articolo n.° 7 - VINCOLI DI FACCIATA**

Per quanto non evidenziato nelle schede il vincolo da attribuire ai fori ed agli elementi di facciata, anche per gradi di protezione diversi, sarà determinato sulla base di precise indagini tipologiche formali svolte da parte del richiedente ed atte a dimostrare la validità dell'intervento proposto.

Le unità edilizie, così come risultano suddivise nelle tavole di progetto, dovranno essere tinteggiate uniformemente con lo stesso colore e tonalità, a prescindere dalle varie proprietà che le interessano. Il mancato rispetto della norma costituisce elemento ostativo al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità delle strutture.

Per gli edifici nei quali è ammessa o prescritta la modifica di facciata (spostamento e/o adeguamento di fori) si dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti anche i prospetti d'insieme dei fabbricati, limitrofi dai quali risulti la compatibilità dell'intervento proposto.

#### **Articolo n.° 8 - Aree inedificabili – verde privato vincolato**

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

La previsione per tali aree è:

- Con sistemazione a verde per giardini, parchi, orti, etc.;
- Con sistemazione pavimentata;

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 la sistemazione di cui al punto a) del presente articolo; tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime del fabbricato.

Le pavimentazioni saranno realizzate in acciottolato e lastre di pietra, ed altri materiali litoidi locali. E' anche ammesso, ove non contrasti con le particolari caratteristiche ambientali, l'uso del porfido o di rocce basaltiche - pietra serena .-; sono comunque vietate in queste aree costruzioni di qualunque tipo anche a carattere precario.

Per le aree verdi private vincolate valgono le norme tecniche di attuazione vigenti, ossia: quando trattasi di parchi, giardini, di orti o di particolari colture e vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale preconstituita; per i fabbricati esistenti in tali zone è ammesso il restauro, il risanamento e la manutenzione straordinaria, in caso di demolizione è ammessa la ricostruzione di un volume pari a quello preesistente.

#### **Articolo n.° 9- ARREDO URBANO, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATI VO 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, elementi architettonici caratterizzanti fortemente il contesto ambientale tali da obbligare la conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale e malta di calce per mantenere l'aspetto tipico locale.

Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di piano che hanno, o rilevassero in seguito a disintonatura, una tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra locale vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni sull'originale.

La pavimentazione delle strade , piazze, passaggi coperti, percorsi, marciapiedi, etc. Deve essere realizzata con i seguenti materiali:

Acciottolati;  
Massello in pietra locale;  
Blocchetti di porfido o basalto.

Gli spazi pubblici esistenti (strade, piazze, marciapiedi) devono essere gradualmente ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per gli spazi pubblici di nuova formazione e per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione 1, 2, 3a, 3b, 4a.

Le insegne pubblicitarie e/o scritte dovranno essere apposte sulla parete con sporgenza massima di cm. 10 dall'edificio, facendo divieto di elementi a sbalzo e/o a bandiera e dovranno essere realizzate con materiali, colori e forme che si armonizzino con l'insieme dell'unità edilizia su cui vanno posti e comunque secondo le prescrizioni del regolamento comunale sulla pubblicità.

Le tende esterne di protezione a vetrina e/o accesso dovranno avere una sporgenza massima di mt. 1.50 e a tutta apertura dovranno garantire un'altezza di mt. 2.20 con colori idonei e tali da armonizzare con le tinteggiature delle facciate e comunque secondo le prescrizioni del regolamento comunale sulla pubblicità.

#### **Articolo n.° 10 - DESTINAZIONI D'USO**

Nella tavola di progetto del piano particolareggiato, sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:

Destinazione d'uso pubblico per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:

- viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servitù pubblica;
- verde pubblico;
- attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport;

Destinazioni d'uso private:

- verde privato;
- superfici scoperte pavimentate;
- residenza e attività direzionali ed economiche connesse quali uffici, negozi, attività ricreative e ricettive, piccoli laboratori artigianali che a giudizio del sindaco risultino non rumorose e compatibili con la residenza, garage, piccoli magazzini e annessi di servizio alla residenza.

#### **Articolo n.° 11 - DESTINAZIONI D'USO PUBBLICO**

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

#### **Articolo n.° 12 - DESTINAZIONI D'USO PRIVATE**

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

##### **Edifici con grado di protezione 1 e 2**

Sono ammesse funzioni pubbliche, residenza e attività del terziario superiore (uffici) qualora compatibili con le tipologie e il valore storico, artistico degli edifici;

##### **Edifici con grado di protezione 3a e 3b**

È sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale. È ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, l'uso dei piani terreni ad attività commerciali, a magazzini, ad artigianato di servizio; dei primi piani ad artigianato di servizio a condizione che non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti.

Sono comunque ammessi ampliamenti anche con sviluppo verticale di insediamenti con destinazione non residenziale, purché non in contrasto con quanto richiamato al precedente comma del precedente articolo, limitatamente ai seguenti casi:

Necessità derivanti da adeguamenti di insediamenti commerciali al piano terra entro i limiti alla legge 426/71, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi;

Ampliamenti di attività artigianali e similari con i limiti del precedente comma del precedente articolo;

#### **Edifici con grado di protezione 4a**

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione 3a e 3b purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla concessione edilizia.

### **Articolo n.° 13 - UTILIZZO DEI SOTTOTETTI**

E' sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali; in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici ed essere opportunamente isolati termicamente, l'altezza minima interna dovrà essere di mt. 2.40; altezza questa che definirà l'involuppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al regolamento edilizio, relativamente ai locali abitabili, che dovranno comunque essere rispettati.

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 creare terrazze.

Sono consentiti invece lucernari con dimensioni max. di 0.80x1.00 e tali aperture di aereazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/10 e non inferiore a 1/12 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.

Per interventi di restauro, recupero, risanamento e ristrutturazione del patrimonio abitativo esistente, l'altezza minima dei vani nei sottotetti da adibirsi ad abitazione (compresi i vani accessori), dovranno essere di ml. 1.80 mentre l'altezza media non potrà essere inferiore a ml. 2.40.

Il progetto di recupero ai fini abitativi deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Anche in questo caso non dovranno essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze. Sono consentiti invece lucernari con dimensioni max. di 0.80/01.00 e tali aperture di aereazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/10 e non inferiore a 1/12 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.

È prevista per le singole unità edilizie, ricomprese nei gradi di protezione 3b) e 4a) la possibilità di variazione volumetrica, intendendo sia la diminuzione di volume (per unità edilizie in cui sono prescritti o la demolizione di superfetazioni in genere, o comunque nel caso di ristrutturazioni dell'adeguamento in armonia con l'edilizia circostante) che l'aumento rispetto al preesistente.

Riguardo all'aumento di volume, per i tipi edilizi in cui è ammesso, la percentuale massima raggiungibile non può superare il 7% della volumetria esistente depurata dalla presenza di eventuali superfetazioni. Il valore del 7% è da considerarsi limite massimo di aumento possibile. L'aumento concedibile è da intendersi per il recupero, a solo scopo residenziale, del piano sottotetto.

Tale volume di aumento una tantum e comprensivo sia di eventuali utilizzi di contenitori esistenti (chiusura di eventuali porticati o fienili, etc.), sia come aumento effettivo.

L'entità della variazione di volume è riferita alla modificazione della sola altezza del fabbricato.

Mantenendo inderogabili i dati percentuali entro cui si procede all'aumento una tantum, tale aumento può avvenire in relazione alle condizioni tipologiche e ambientali in cui rientra l'unità edilizia oggetto d'intervento. Pertanto si ha:

- **Unità edilizia di cortine:** l'aumento di volume è ammesso solo in altezza purché non esistano elementi architettonici di pregio (plu viali, gronde, cornici, fregi, decorazioni, etc.). La sistemazione delle nuove coperture per i soli edifici aventi il grado di protezione 3b e 4a dovrà essere eseguita in modo adeguato al contesto storico circostante. L'aumento dovrà inoltre interessare l'intera superficie coperta dell'edificio non potendosi praticare tagli nelle falde dei tetti, o variazioni nelle caratteristiche e dimensioni delle coperture. In ogni caso le tipologie ed i materiali di finitura adottati dovranno essere adeguati al contesto storico circostante;
- **Unità edilizie a nuclei o isolati:** l'aumento di volume è ammesso solo in altezza con le stesse modalità previste per le cortine;
- **Edifici a diverse altezze di gronda:** l'aumento di volume è ammesso solo in altezza con le stesse modalità previste per le cortine. L'intervento di aumento di volume deve mantenere le diverse altezze esistenti, anche nel caso di unità edilizie interconnesse.

Nel caso di edifici distrutti (o parzialmente distrutti) dove fosse possibile documentare l'esatta consistenza volumetrica e planimetrica e i caratteri originari, si prescrive il ripristino secondo tale documentazione.

In ogni caso la possibilità di aumento di volume è ammessa

Sentito il parere della commissione edilizia ed il responsabile del procedimento che a suo insindacabile giudizio può apportare le prescrizioni che ritiene più adeguate e può imporre aumenti percentuali inferiori a quelli definiti dalla normativa. Pertanto minori altezze potranno essere imposte per effetto dell'£ preesistenti ambientali o di particolari scorci prospettici da rispettare o perché l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo omogeneo al tessuto urbano e ambientale, etc..

In caso di aumento di volume ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada dovrà essere ampliato sino a comprendere almeno i due fabbricati contigui. In tal caso dovrà essere prodotta anche adeguata documentazione fotografica.

#### **Articolo n.° 14 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE**

Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 3a, 3b e 4a è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrata.

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

Nella progettazione di questi interventi dovrà essere in ogni caso privilegiato l'uso di autorimesse dei piani interrati secondo quanto disposto dalla l.s. 765 e successive modifiche ed integrazioni  
Salvo comprovati impedimenti tecnici.

Negli spazi privati di pertinenza degli edifici sono ammessi interventi edilizi per autorimesse e locali di servizio al di sotto del piano di campagna purché realizzato con la salvaguardia delle piantumazioni di particolare pregio esistenti e con il ripristino dei manti erbosi.

#### **Articolo n.° 15 - VERDE PUBBLICO**

In tale zona è prescritta l'inedificabilità assoluta. Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazioni di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, etc..

Possono essere ammessi piccoli chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, etc.

#### **Articolo n.° 19 - NORME FINALI**

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, etc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione, tuttavia è consentito ogni intervento capace di una "rilettura" critica ed artistica.

Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e generale, si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che



l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.

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 una 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 del procedimento.

I comparti e le unità minime d'intervento sono definiti dalle proprietà in cui le unità edilizie risultano inserite.

Non sono rilasciabili concessioni od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrato.

#### PARAMENTI EDILIZI:

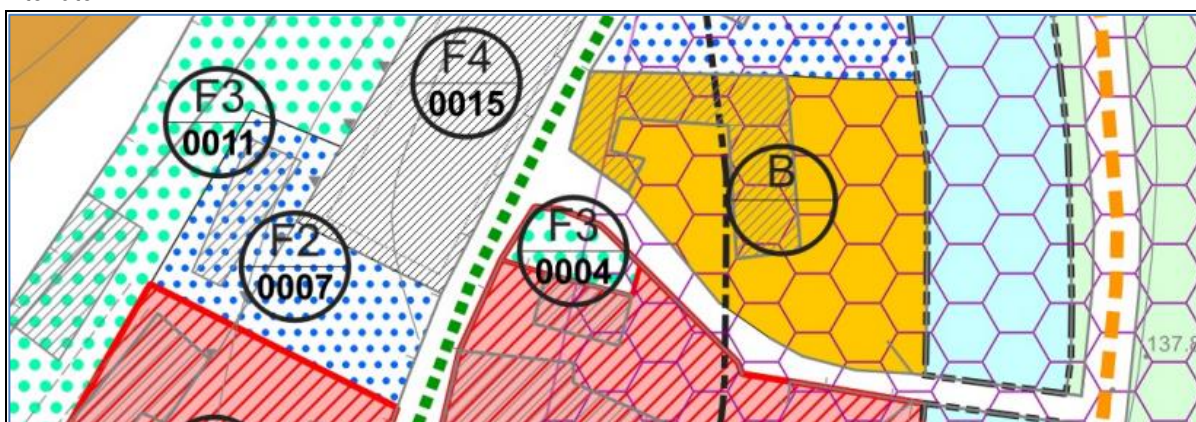
#### ZONA A – CENTRO STORICO

DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE DELLA ZONA	MC/MQ	
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	MC	
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMA	MQ/MQ	QUELLO ESISTENTE
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N.°	QUELLO ESISTENTE
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ML	GRADI DI PROTEZIONE 3B), 4A) ML. ≤ 7%
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ML	QUELLO ESISTENTE
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML	
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI DIVERSI	ML	
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	MC/MQ	
DESTINAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE A COLTURE E GIARDINI	MQ/MQ	
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI DIVERSI	MQ/MQ	
CAVEDI		ESCLUSI
CORTILI CHIUSI		ESCLUSI

**NOTA:** PER ALTEZZA FABBRICATO RIFERIMENTO ALLA L.R. N.° 47/1996 e smi

**ART. 57. ZONE "C1/S" e "B" – COMPLETAMENTO EDILIZIO**

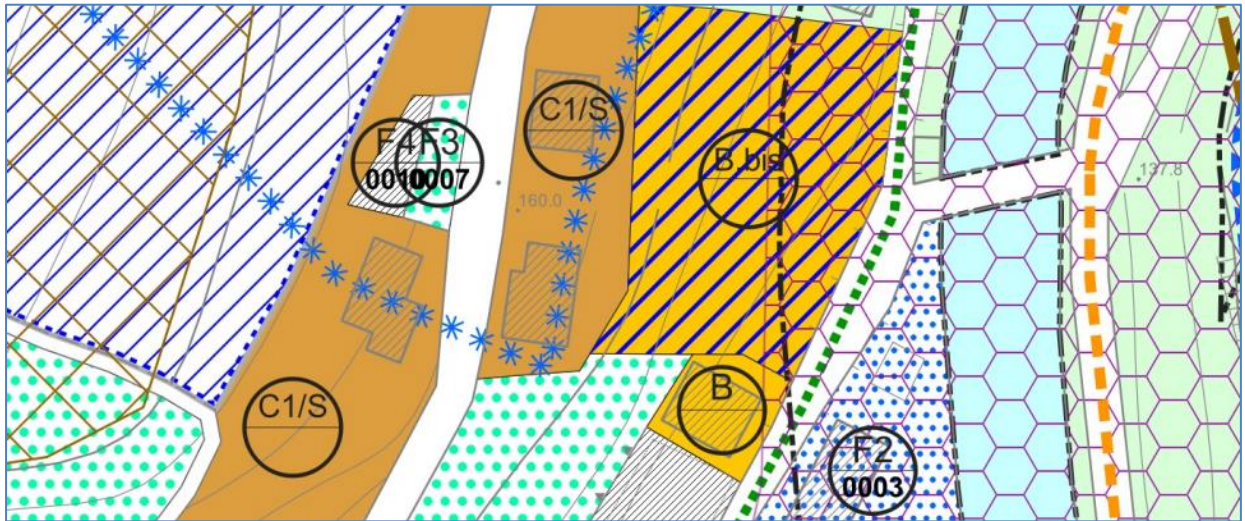
1. Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.
2. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, o in linea o a schiera. Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.
3. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Ove esse manchino l'intervento è subordinato all'approvazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato.
4. La distanza delle strade viene fissata di ml. 5.00 con facoltà del Sindaco, ~~sentita la Commissione Edilizia~~, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata. **Sono ammesse distanze fino a 1,5 m dal confine della sede stradale lungo Via Gelmetti in Frazione di Rivalta, fatta salva la deroga ammessa dall'Ente proprietario della strada, che si configura come strada di distribuzione interna, non avendo sbocco sulla rete della viabilità comunale.**
5. Nella zona ~~contrassegnata con asterisco~~ compresa Tra Via Fontanelle e Via Roma e sita nella frazione Belluno sono vietate per una fascia di ml. 10 dal limite del canale Medio Adige Biffis, sia le costruzioni in rilevato sia quelle interrato.



6. ~~Mentre per quelle~~ **Per le zone** site nella frazione Brentino le costruzioni debbono distare almeno ml. 10 a partire dal ciglio del terrazzo compreso tra quote 180 e 155 s.l.m.
7. La zona sita in frazione Belluno Veronese posta a nord dell'ex edificio scolastico è da intendersi come zona "B-bis" in quanto trattasi di zona inserita in contesto già parzialmente edificato, sopraelevata rispetto alla strada comunale vi Roma, sita al di fuori del centro storico di Belluno Veronese.

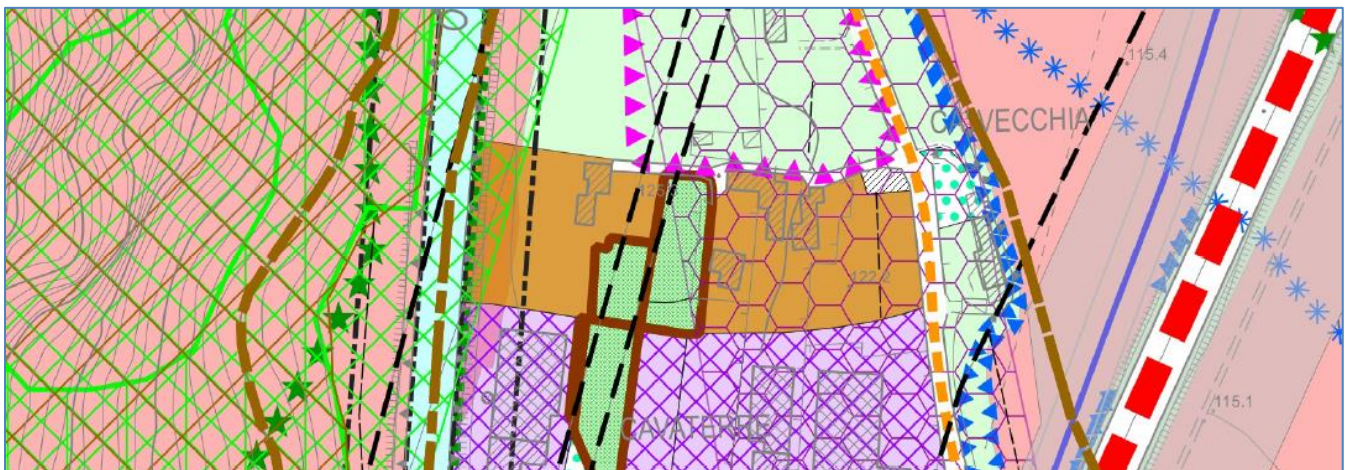
<b>ZONA "B" bis</b>		
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq.	<del>1,00</del> 1,2
Superficie minima del lotto	mq.	
Rapporto di copertura massimo	mq/mq.	<del>25%</del> 35%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7.50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5.00 o in allineamento
Distanza minima dai confini	ml.	5.00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10.00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10.00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq/mq.	80%
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq.	20%

8. L'ambito corrispondente all'area della ex scuola, assume le possibilità operative della ZTO B.



9. L'intervento **diretto** è ammesso in quanto esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
10. La distanza dalle strade viene fissata in metri lineari 5,00 con facoltà del **Responsabile dell'Area tecnica, Sindaco, sentita la Commissione Edilizia**, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia già determinata e di **imporre arretramenti nella realizzazione dei volumi interrati, qualora questi possano pregiudicare eventuali allargamenti della sede stradale pubblica o realizzazione di arterie previste negli strumenti urbanistici.**
11. Per la zona C1/S individuata in Frazione di Preabocco - zona Callegaro – è ammessa l'edificazione a distanza di 3,00 ml dal ciglio della strada che collega la SP 11 – Loc. Ca' di Sopra a Via Aldo Moro.
12. Per la realizzazione di volumi interrati nelle fasce di rispetto stradale di competenza comunale, sono ammesse distanze inferiori a quelle stabilite dalle norme di zona vigenti, previo rilascio di parere conforme da parte del Responsabile del Servizio, tenuto conto dell'adeguato dimensionamento della viabilità esistente e/o di progetto. Le strutture interrato, se poste in fascia di rispetto stradale, dovranno essere accompagnate da un atto di rinuncia al plusvalore in caso di esproprio, da trasciversi a cura del Comune e a spese del Richiedente.
13. L'intervento diretto è inoltre subordinato alla assunzione da parte del privato di ogni qualsiasi spesa relativa agli allacciamenti alle opere di urbanizzazione primaria esistenti e alla realizzazione sempre a spese dello stesso dei parcheggi esterni così come previsti nella planimetria generale di individuazione di tale area allegata alla variante.

**Per la zona C1/S individuata in fraz. Rivalta a seguito approvazione Regionale di Variante al P.R.G. vale la disciplina normativa e tabella indici stereometrici della Zona B di Completamento edilizio.**



<b>TABELLA PARAMETRI STEREOMETRICI</b>		
<b>ZONA "C1/S" COMPLETAMENTO EDILIZIO</b>		
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq.	1,00
Superficie minima del lotto	mq.	600 mq
Rapporto di copertura massimo	mq/mq.	35%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7.50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5.00 ml, in allineamento o come da indicazione specifica delle NTO di PI
Distanza minima dai confini	ml.	5.00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10.00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10.00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq/mq.	70%
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq.	30%

Sono fatti salvi diversi parametri inseriti in specifiche scheda accordo Pubblico/Privato.

<b>TABELLA PARAMETRI STEREOMETRICI</b>		
<b>ZONA "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO</b>		
<del>Indice di edificabilità fondiaria</del>	<del>mc/mq.</del>	<del>1,00-1,2</del>
<del>Superficie minima del lotto</del>	<del>mq.</del>	
<del>Rapporto di copertura massimo</del>	<del>mq/mq.</del>	<del>30% 35%</del>
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
<del>Altezza massima dei fabbricati</del>	ml.	7.50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5.00 o in allineamento
<del>Distanza minima dai confini</del>	ml.	5.00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10.00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10.00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	<del>mq/mq.</del>	70%
<del>Idem a passaggi pavimentati</del>	<del>mq/mq.</del>	30%

## ART. 58. ZONA "C" – ESPANSIONE RESIDENZIALE

1. Trattasi di;
  - zone destinate a nuovi complessi insediativi.
  - zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un piano di lottizzazione approvato in attuazione del precedente strumento generale.
2. L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo ed alla stipula di convenzione.
3. L'intervento diretto è ammesso solo per le aree ricadenti all'interno di Piani di Lottizzazione già convenzionati.
4. Negli altri casi l'intervento è ammesso solo dopo la stipula della convenzione.
5. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, binati ed a schiera.  
~~Non è ammessa la trasposizione di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27.6.85 n° 61 e s.m.i.~~
6. Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura ai fini del rispetto del tessuto viario ed edilizio dell'ambiente circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe. ~~L'intervento dovrà rispettare, per quanto possibile, le previsioni del P.R.G.~~

**TABELLA PARAMETRI STEREOMETRICI**

TABELLA PARAMETRI STEREOMETRICI		
ZONA "C" ESPANSIONE RESIDENZIALE		
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq.	1
Superficie minima del lotto	mq.	
Rapporto di copertura massimo	mq/mq.	<del>25%</del> 35%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,5
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5
Distanza minima dai confini	ml.	5 o a confine
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10 in caso di pareti finestrate
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq/mq.	70%
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq.	30%

Nelle zone contrassegnate con asterisco sono da osservare le seguenti prescrizioni:

~~– la zona sita nella frazione di Rivalta ha una fascia di inedificabilità di ml. 10 a partire dal ciglio della scarpata verso il fiume Adige.~~

- Nella zona sita nella frazione Brentino e contrassegnata con asterisco gli edifici debbono distare almeno ml. 10 dal ciglio del terrazzo compreso tra le quote 180 e 155 s.l.m. L'indice di edificabilità è di 1,2 mc/mq

ZONA "C" ESPANSIONE- RESIDENZIALE		b	e
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq.	1.00	0.80
Superficie minima del lotto	mq.	--	--
Rapporto di copertura massimo	mq/mq.	25%	25%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7.50	7.50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5.00	5.00
Distanza minima dai confini	ml.	5.00	5.00
<del>Distacco minimo tra fabbricati diversi</del>	<del>ml.</del>	<del>10.00</del>	<del>10.00</del>
<del>Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio</del>	<del>ml.</del>	<del>10.00</del>	<del>10.00</del>
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq/mq.	80%	80%
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq.	20%	20%
Cavedi		esclusi	esclusi
Cortili chiusi		"	"

Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi riservati all'edilizia economico e popolare. L'edificazione è subordinata alle norme di attuazione di ogni singolo intervento del Piano di Zona approvato.

ZONA "C" <u>ESPANSIONE</u> — <u>PIANO DI ZONA</u>		
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq.	L'edificazione dovrà avvenire nelle norme contenute nel P.E.E.P.
Superficie minima del lotto	mq.	
Rapporto di copertura massimo	mq/mq.	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	
Distanza minima dai confini	ml.	
<del>Distacco minimo tra fabbricati diversi</del>	<del>ml.</del>	
<del>Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio</del>	<del>ml.</del>	
<del>Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo</del>	<del>mq/mq.</del>	
<del>Idem a passaggi pavimentati</del>	<del>mq/mq.</del>	
Cavedi		
Cortili chiusi		

## ART. 59. INDICAZIONI NORMATIVE PUNTUALI E SCHEDE PROGETTO

Il II PI inserisce un fascicolo specifico riservato alle Schede progettuali.

## ART. 60. AMBITO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVA ISOLATA

1. Sulle tavole del PI in scala 1:5.000 e 1:2.000 è individuato l'ambito di attività produttiva isolata, in riferimento alla DGRV n° 2770/2008 di approvazione della variante Parziale al PRG) confermati dal PI fino a eventuali modifiche alle schede stesse.
2. Trattasi di impianti produttivi regolarmente autorizzati ed esistenti che dato il loro consolidato inserimento nel contesto ambientale ed economico si confermano nella loro collocazione.
3. L'inserimento negli edifici di nuove attività non collegate funzionalmente e tipologicamente alle esistenti, è ammesso alle seguenti condizioni:
  - non siano fonte di emissioni di qualunque tipo (nel suolo, sottosuolo, aerea, sonora, ecc.) oltre i limiti di Legge e purché conseguano il parere favorevole della competente ULSS e/o degli organi competenti;
  - siano confermate in ogni caso le destinazioni d'uso (industriale-commerciale-artigianale) dei fabbricati così come esistenti alla data di cessazione variazione o trasferimento della precedente attività;
  - non sono ammessi gli ampliamenti e le nuove edificazioni previste dalle Schede Insediamento Produttivi;
  - sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e demolizione
  - sono in ogni caso consentiti interventi per la realizzazione degli impianti tecnologici necessari ad adeguare gli impianti produttivi esistenti alle norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di igiene e di sicurezza.
  - Gli interventi previsti dalle Schede Insediamento Produttivi del PRG sono consentiti fino a che gli impianti sono utilizzati dall'attività regolarmente autorizzata ed esistente alla data di adozione della Variante Parziale al PRG ai sensi art. 30 L.R. 61/85. La dismissione dell'attività comporta la riclassificazione dell'ambito in zona agricola.
4. Modifiche all'ambito di attività, anche relativo al cambio di attività, possono essere apportate ai sensi della normativa riferita allo Sportello Unico Attività Produttive, LRV n° 55/2012 e smi.
5. Il Secondo PI inserisce una nuova attività produttiva, riconoscendo un'attività artigianale esistente, in Loc. Terminon. Si ammette per la porzione identificata catastalmente al F. 29, mapp. 229 sub.5 la possibilità di riconvertire a volume residenziale al piano primo sottotetto.



## ART. 61. ZONA "D" – INDUSTRIALE – ARTIGIANALE – COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO **BIS**

1. Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi.
2. In tali zone è ammesso l'insediamento di industrie, depositi, attività commerciali ad esclusione delle grandi strutture di vendita, magazzini e attività artigianali nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

3. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinarsi all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custodi sino ad un volume massimo di 500 mc. per una unità produttiva.
  4. Nelle nuove costruzioni e/o negli interventi su edifici esistenti dovrà essere curato l'arredo e il mascheramento con vegetazione ad alto fusto.
  5. Per la zona D di completamento individuata a est dell'abitato di Rivalta, al di là della S.P. n. 11, l'area dovrà uniformarsi alle seguenti indicazioni:
    - l'intervento venga eseguito nel rispetto dello schema grafico di cui all'apposita variante che individua tale zona;
    - elevazione quota di progetto fino all'altezza del piano stradale attraverso la costruzione di un muro di contenimento con paramento esterno in pietra locale;
    - la strada di accesso ai lotti, il parcheggio e la fascia di verde privato (da mt. 5 a mt.10) con inserimento di alberature siano eseguiti lungo il fronte della strada provinciale;
    - per ovviare eventuali incidenti, il ciglio stradale, per tutta la lunghezza edificata, dovrà essere adeguatamente protetto con barriera tipo gard-rail;
    - tra l'area produttiva e il terreno agricolo deve essere eseguita una fascia piantumata al fine di stemperare la tensione data dalla vicinanza delle due zone e per contenere l'impatto ambientale lungo il fronte che si affaccia sull'Adige.
- Inoltre, in aggiunta a quanto già evidenziato l'area deve prevedere:
- il rispetto delle norme anti inquinamento di suolo, abitato, atmosfera;
  - concessione alloggio proprietario, dirigenti o custode;
  - intervento subordinato a P.U.A. convenzionato o a piano particolareggiato di esecuzione.

<b>ZONA "D" : INDUSTRIALE-ARTIGIANALE-COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO BIS</b>	
<b>TABELLA PARAMETRI STEREOMETRICI</b>	
Indice di edificabilità fondiaria	
Superficie minima del lotto	
Rapporto di copertura massimo	40% 60%
Numero massimo dei piani abitabili.	2 Solo per Abitazione
Altezza massima dei fabbricati	7.50 Solo per Abitazione
Distanza minima dal ciglio della strada	10 mt.
Distanza minima dai confini	5 mt
Distacco minimo tra fabbricati diversi	10 mt
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	10 mt
Destinazione delle superfici scoperte a culture e giardini	20%
Idem a passaggi pavimentati	80%
Cavedi	NO
Cortili Chiusi	NO

#### **ART. 62. ZONA "D1" – INDUSTRIALE – ARTIGIANALE – COMMERCIALE DI ESPANSIONE BIS**

1. Sono zone di nuova edificazione destinate all'insediamento di industrie, depositi, attività commerciali, magazzini, attività artigianali, officine e autorimesse nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
2. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva.
3. L'intervento in tali zone è subordinato all'esistenza di un piano di lottizzazione convenzionato o di un piano particolareggiato di esecuzione.
4. Nelle nuove costruzioni e/o negli interventi su edifici esistenti dovrà essere curato l'arredo ed il mascheramento con vegetazione ad alto fusto.



5.

<b>ZONA "D1": INDUSTRIALE-ARTIGIANALE-COMMERCIALE DI ESPANSIONE BIS</b>	
<b>TABELLA PARAMETRI STEREOMETRICI</b>	
Indice di edificabilità fondiaria	
Superficie minima del lotto	3000 mq.
Rapporto di copertura massimo	40%-60%
Numero massimo dei piani abit.	2 SOLO PER ABITAZIONE
Altezza massima dei fabbricati	8 MT
Distanza minima dal ciglio della strada	10 MT
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo di ml. 5.00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	10 MT
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	10 MT
Destinazione delle superfici scoperte a culture e giardini minimo	30%
Idem a passaggi pavimentati	70%
Cavedi	NO
Cortili chiusi	NO

#### **ART. 62 bis. AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA**

1. Sono ambiti di urbanizzazione diffusa già individuati dal PATI, per i quali viene data la possibilità di realizzare un edificio residenziale per esigenze di ordine abitativo familiare e non speculativo, per una consistenza volumetrica massima di mc 600 nel rispetto dell'indice.
2. Il volume di 600 mc può essere portato a 800 mc nel caso di edifici residenziali con annessa attività legata al turismo diffuso (quali locande, B&B, Country house ecc...). In questo ultimo caso il volume ammissibile per ciascun edificio risolto unitariamente può corrispondere sia a fabbricati per i quali la destinazione turistico-ricettiva sia esclusiva, sia per fabbricati per i quali le destinazioni d'uso residenziale e turistico-ricettiva coesistano all'interno dello stesso fabbricato, ammessi senza limiti percentuali di suddivisione tra le due destinazioni.
3. In caso di destinazioni d'uso turistico-ricettive dovranno essere adeguati gli standard a parcheggio ai sensi della normativa vigente in materia.
4. Al fine di preservare i caratteri tipici dell'edificazione diffusa, la nuova volumetria sulle aree libere non potrà in ogni caso determinare su ciascun lotto di proprietà in riferimento alla data di adozione del Secondo PI la densità fondiaria superiore a 0,6 mc/mq.
5. E' ammessa la realizzazione di strutture accessorie nei limiti previsti dal precedente comma e le strutture incongrue o degradate già esistenti, su eventuale richiesta dell'Amministrazione dovranno essere demolite se in contrasto con l'ambiente ed il contesto dell'ambito di edificazione diffusa.
6. I fabbricati realizzabili all'interno di tali ambiti dovranno 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.
7. Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.
8. Si faccia comunque riferimento all'art. 13.2 del PATI approvato.
9. E' ammesso l'ampliamento una tantum di 150 mc in deroga all'indice di cui al comma 4 del presente articolo per gli alloggi esistenti.
10. Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà avvenga direttamente dalla strada, l'accesso deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà. L'eventuale cancello a protezione della proprietà dovrà essere arretrato di almeno 5,00 m allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata, di un veicolo in attesa di

ingresso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per evitare gravi limitazioni della fruibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi.

11. E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano su strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

#### **Art. 62.1bis – Cambi di destinazioni d'uso**

1. Nel caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, sia non più funzionali alla conduzione del fondo che relativi ad attività produttive e/o artigianali e commerciali non più in essere, oltre alle destinazioni d'uso residenziale e accessorie alla residenza, sono ammesse su tutti i piani.
2. L'individuazione di attività diverse dalla residenza implica l'adeguamento agli standard di urbanizzazione richiesta in termini di parcheggio e di dotazioni territoriali.
3. Le destinazioni d'uso e le modalità applicative dovranno tenere conto della presenza di linee elettriche, verificando le fasce di rispetto.

#### **Art. 62.2 bis – Modalità di intervento**

1. All'interno degli ambiti di edificazione diffusa sono sempre ammessi gli interventi atti a rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto residenziale, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità residenziale e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte, attuabili secondo le seguenti modalità:
  - attuazione diretta;
  - attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria;
  - attuazione diretta con PdC convenzionato;
  - attuazione previo P.U.A. o P.d.R.
3. è ammessa la riconversione degli edifici e fabbricati pertinenziali legittimi esistenti, previ interventi di riordino e ristrutturazione urbanistica delle unità esistenti e nel rispetto delle modalità tipologiche-costruttive precisate per il territorio agricolo; vanno comunque prioritariamente favoriti il recupero e la riqualificazione degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo riconducendoli alle forme tradizionali della tipologia rurale.
4. Nel caso di edifici esistenti aventi la densità fondiaria superiore allo 0,6 mc/mq, è ammesso l'ampliamento della volumetria esistente con un massimo del 30% del volume, previa redazione di Piano Urbanistico Attuativo. Gli interventi di cui al presente comma dovranno comunque prevedere interventi di tipo residenziale e rispondere a esigenze di tipo familiare e non speculativo.

#### **ART. 63. ZONA "D2" – A DESTINAZIONE SPECIALE**

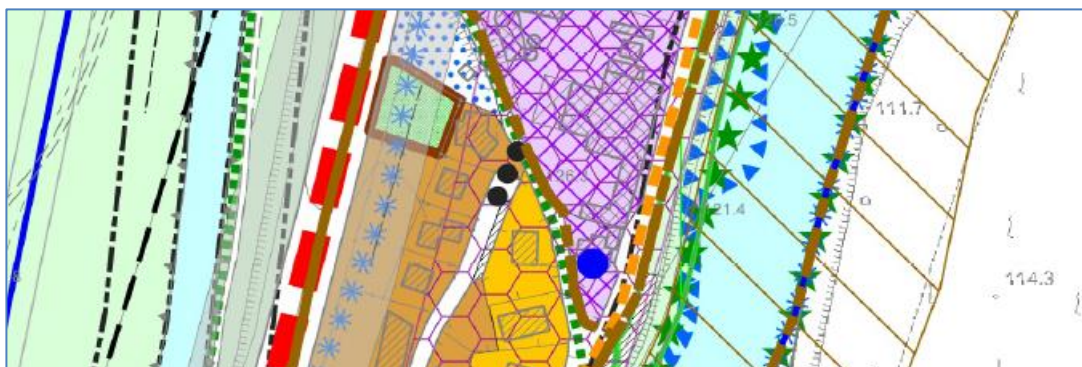
1. Trattasi di zona destinata esclusivamente all'itticoltura.
2. E' possibile realizzare tutti quei manufatti indispensabili allo svolgimento dell'attività primaria (piccoli depositi per attrezzi, mangimi ecc.).
3. E' ammesso l'intervento diretto.
4. Le costruzioni dovranno uniformarsi per caratteristiche tipologiche e strutturali all'edilizia locale.

#### **ART. 63. BIS ZONA "D1S" – A DESTINAZIONE SPECIALE (EX F1S)**

1. La zona **F1** di pertinenza della cantina, adiacente la zona produttiva in località Rivalta, è da intendersi come zona **"F1 Speciale in sigla F1s**, a servizio esclusivo della Cantina Sociale. In tale zona è consentito il recupero e la ristrutturazione del volume esistente più la possibilità di ampliamento per una volumetria non superiore a 200 mc da

destinare ad uso pertinenziale della Cantina.

2. L'eventuale ampliamento non dovrà sopravanzare il fronte stradale dell'edificio esistente.
3. Per i rimanenti parametri l'intervento dovrà attenersi alle norme della adiacente zona "D – artigianale industriale commerciale di completamento".



### **ART. 63. TER. ZONA "D3" – AREA A SERVIZIO DELLA MOBILITA' – Impianti di distribuzione carburanti**

1. La Regione del Veneto esercita una funzione di programma ed indirizzo per quanto attiene alla rete degli impianti stradali di distribuzione carburanti, le cui autorizzazioni spettano ai Comuni.
2. La struttura competente per il rilascio di concessioni per l'installazione di nuovi impianti autostradali di carburanti, di autorizzazione al potenziamento di quelli esistenti, di rinnovo delle concessioni già rilasciate, di trasferimento della titolarità delle stesse e le comunicazioni di modifiche non necessitanti di previa autorizzazione è la Regione del Veneto.
3. Di seguito viene riportata la normativa concernente i "criteri regionali essenziali per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di impianti autostradali di distribuzione carburanti", contenuta nelle seguenti Deliberazioni della Giunta Regionale, emanate in attuazione del D. Lgs. 112/98 e della Legge Regionale 13 aprile 2001 n. 11, art. 53, relativa al conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali:
4. Deliberazione della Giunta Regionale 21 settembre 2001 n. 2420 (BUR 16 ottobre 2001 - n. 94): Legge regionale 13 aprile 2001, n. 11 - art. 53 - Criteri regionali per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di impianti autostradali di carburante.
5. Deliberazione della Giunta Regionale 29 dicembre 2004 n. 4394 (BUR 15 febbraio 2005 - n. 16): Legge regionale 13 aprile 2001, n. 11 - art. 53 - Criteri regionali per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di impianti autostradali di carburante. Modifiche alla DGR n. 2420 del 21 settembre 2001.

### **ART. 63. QUATER. AREE RICLASSIFICATE AI SENSI DELL'ART. 7 LRV N° 4/2016 – VARIANTI VERDI**

1. Le aree riclassificate ai sensi dell'Art. 7 della LRV n° 4/2016 perdono la potenzialità edificatoria diventando pertanto inedificabili.
2. Varianti puntuali al Piano degli Interventi che dovessero riattribuire capacità edificatoria agli ambiti oggetto di riclassificazione ai sensi della LRV n° 4/2016 comportano il pagamento del contributo perequativo.
3. Il Comune può pertanto, in seguito, riconsiderare le proprie scelte urbanistiche solo attraverso una successiva variante al PI, puntualmente motivata sotto il profilo urbanistico e riferibile a mutate situazioni dello stato di fatto che giustificano l'eventuale riclassificazione.
4. La riclassificazione delle aree ai sensi dell'art. 7 – Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili – Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali" non deve compromettere i diritti edificatori di terzi, né pregiudicare l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico. Inoltre, le varianti verdi non possono riguardare aree già edificate o che abbiano già espresso, anche parzialmente o in forma indiretta (trasferimenti di volumetria /crediti edilizi), la propria capacità edificatoria.
5. Le nuove classificazioni sono determinate dal Comune sulla base del repertorio delle destinazioni già previste dallo strumento generale vigente, scegliendo quelle più coerenti con il contesto urbanistico ed in grado di garantire il rispetto

del requisito di inedificabilità prescritto dalla legge.

6. Le nuove classificazioni scelte non devono consentire la partecipazione delle aree interessate ad operazioni di trasformazione urbanistica, né direttamente, né indirettamente (localizzazione di standard urbanistici, attribuzione di diritti edificatori di qualsiasi natura ed entità, compresi quelli indiretti a titolo compensativo o perequativo).
7. Non sono congruenti con i contenuti e con le finalità espresse dall'articolo 7 né il trasferimento di volumetria dall'ambito riclassificato ad altre aree, né il mantenimento di potenzialità edificatorie indirette o assimilabili al riconoscimento di crediti edilizi.
8. Le aree individuate ai sensi del presente articolo risultano pertanto non edificabili, neanche mediante il trasferimento di volume da altre aree.

#### **LA ZONA AGRICOLA DA VARIANTE VERDE**

1. E' vietato l'abbattimento di piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale consolidata;
2. In tali zone è vietata qualsiasi edificazione, in quanto si tratta di aree che concorrono alla salvaguardia e alla valorizzazione del territorio agricolo, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;
3. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.

#### **LA ZONA A VERDE VINCOLATO DA VARIANTE VERDE**

1. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.
2. Non è ammessa la realizzazione di strutture fisse, di pertinenze, di piscine interrato, ad esclusione di arredi da giardino.

#### **ART. 64. NUCLEI DI ANTICA ORIGINE DI NOTEVOLE VALORE ARCHITETTONICO – AMBIENTALE**

1. Trattasi di zone o di nuclei di antica origine che conservano i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali.
2. In queste zone è consentito solo l'intervento di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.
3. Con il P.R.G. gli edifici sono stati classificati, secondo i valori d'arte, di storia, di cultura o di ambiente urbanistico o tradizionale, a mezzo di schede.
4. In misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato ad essi uno dei seguenti gradi di protezione ed in relazione a ciò sono state definite le modalità di intervento in funzione della loro maggiore o minore caratterizzazione architettonica.

##### **1 - Edifici con grado di protezione 1 – Ristrutturazione parziale**

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano o di cui interessa conservare la veste architettonica esterna e quella interna se architettonicamente caratterizzante.

L'intervento è teso alla conservazione e al ripristino integrale della veste architettonica esterna originaria nonché degli elementi caratterizzanti la struttura.

L'intervento può comportare adeguamento dell'impianto strutturale e distributivo interno con possibilità di due diversi tipi di operazioni:

- 1) conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile;
- 2) nuova organizzazione degli spazi e dei percorsi interni al fine di razionalizzare l'uso del manufatto qualora privo di elementi caratterizzanti.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. conservazione e ripristino delle facciate esterne ed interne, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b. i solai possono essere sostituiti con modificazione massima della quota originaria di 30cm. qualora lo spostamento non modifichi i fori esterni; 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;
  - e. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - f. possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi, possibilità inoltre di nuove organizzazioni degli spazi interni e del sistema di accessibilità verticale al fine della razionalizzazione dell'intero impianto, della salvaguardia e conservazione degli elementi delle strutture interne caratterizzanti e di quanto specificato ai punti precedenti;
  - g. possibilità di utilizzare soffitto e sottotetti, purchè ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
  - h. possibilità di inserire ascensore, 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 aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aereazione naturale;
- b) 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;
  - c) conservazione o ripristino delle murature consequenziali a quelle originali e secondo le strutture tipologiche rilevabili in ogni singolo caso.
  - d) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml. 2,40;
  - e) obbligo di eliminare le superfetazioni poggiosi, ecc., e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.) in generale essi dovranno rispettare oltre alle prescrizioni precedenti anche la seguente:

a) conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate con possibilità di praticare fori nelle murature cieche adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento; in particolare per i fienili, aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio. Conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti e dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.).

## **2 - Edifici con grado di protezione 2 – Ristrutturazione generale**

Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al contesto ambientale del nucleo.

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

- a) **muri esterni**: per qualsiasi tipo di intervento si prescrive l'obbligatorietà di riportare o mantenere l'aspetto originario delle murature, secondo le strutture tipologiche rilevabili in ogni singolo caso.
- b) **manti di copertura**: dovranno avere sporgenza rispetto al filo esterno del muro non superiore a 60 cm. e comunque non superiore a quelli degli edifici limitrofi. Dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel territorio comunale; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondolato, ecc.;
- c) **dimensione aperture**: le dimensioni delle aperture in particolare quelle delle finestre non potranno di norma, superare 1,20 mq. e comunque dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni dei fori principali dell'edificio stesso;
- d) **serramenti, infissi esterni**: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori tradizionali di preferenza verde scuro, marrone ecc. Gli infissi dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto esplicito divieto di utilizzare per queste opere ferro, alluminio anodizzato, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione e superficie piena (scuri). Gli eventuali

nuovi fori necessari per un razionale utilizzo degli edifici dovranno avere serramenti in ferro profilato sottoposto a trattamento ossidante e successivamente trattato con vernice trasparente opaca.

Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze;

e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di oggetti) si prescrive di utilizzare manufatti di ferro battuto di forma semplicissima 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, porte e finestre: nel caso di impiego di stipiti questi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della

superficie muraria di oltre cm. 5. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo con limite di sporgenza rispetto al filo esterno del muro di cm 5. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

i) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in pietra e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista la variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture) oltre le prescrizioni precedenti anche la seguente:

- conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne, con possibilità di praticare fori nelle murature cieche adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento secondo quanto previsto al precedente punto d), in particolare per i fienili, aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio.
- Demolizione senza ricostruzione

Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruire per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetrie è intollerabile al punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel P.R.G. è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa ai comparti che le includano.

NUCLEI DI ANTICA ORIGINE		
<u>Indice di edificabilità fondiaria</u>	mc./mq.	Solo restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione come da norme precedenti
<u>Superficie minima del lotto</u>	mq.	
<u>Rapporto di copertura massimo</u>	mq./mq.	
Numero massimo dei piani abitabili	n.°	2 solo per abitazioni
<u>Altezza massima dei fabbricati</u>	ml.	6,50 solo per abitazioni
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5.00
<u>Distanza minima dai confini</u>	ml.	5.00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10.00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10.00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq/mq.	agricoltura - silvicoltura
<u>Idem a passaggi pavimentati</u>	mq/mq.	
<u>Cavedi</u>		esclusi
<u>Cortili chiusi</u>		esclusi

## ART. 65. ZONA "F1" – AREE PER L'ISTRUZIONE



Zona F1 - Istruzione

1. All'interno di tali aree potranno essere realizzate le attrezzature prescolastiche e scolastiche relative all'insegnamento dell'obbligo comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc..
2. Gli indici stereometrici saranno definiti in sede di attuazione dei singoli interventi.
3. Per le aree destinate ad edilizia scolastica sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute **nelle norme di settore**. ~~Decreto del Ministro per i lavori pubblici del 18/12/75 per l'attuazione dell'art. 9 della legge 5/8/75 n.° 412 e s.m.i. e s.m.i.~~

#### ART. 65bis . ZONA "F1" "F2" – ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE



Zona F2 - Attrezzature d'interesse comunale

1. In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi e fabbricati per centrali telefoniche.
2. A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico si devono prevedere apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli.
3. La definizione dei parametri edilizi per tali zone avverrà con l'approvazione dei progetti edilizi da convenzionare in base alle necessità riscontrate, ed eventualmente a seguito della sottoscrizione di Accordo ai sensi Art. 6 LRV n° 11/2004 e smi, quando richiesto.
4. La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi a servizio delle attività pubbliche.
5. Gli standards urbanistici, relativi alle suddette attività di interesse comune, dovranno comunque essere indicati e dimensionati con apposita convenzione da sottoscrivere fra le parti, al fine di regolare i rapporti con l'Amministrazione Comunale.
6. Nelle zone per impianti sportivi è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro.
7. Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia.
8. Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi.
9. L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei registri immobiliari.
10. Per gli edifici scolastici dismessi sono consentiti interventi di ristrutturazione e recupero ad uso residenziale.
11. Per l'edificio sito in frazione Brentino, ex caseificio turnario, è consentita la ristrutturazione con adeguamento della copertura alla tipologia costruttiva locale, senza alcun aumento di volume e con destinazione d'uso turistico-sportiva, in funzione dell'attività escursionistica.
12. L'area contrassegnata **con doppio asterisco** in cartografia viene adibita ad area per servizi tecnologici – isola ecologica.



Zona F2 - Isola ecologica

Nell' ambito di tale area:

- è consentito il posizionamento di una struttura in legno a carattere precario da destinarsi all'utilizzo del custode;
- è consentita la realizzazione di una o più platee in calcestruzzo armato per la collocazione dei contenitori dei rifiuti per garantire il rispetto dei requisiti igienico sanitari.

La realizzazione dell'ecocentro deve prevedere la piantumazione di siepi o altre specie arboree lungo il perimetro idonee al mascheramento ambientale al fine di ridurre l'impatto visivo.

13. L'area ubicata in via Cà Vecchia, identificata al C.T. al foglio 18 con mappali n. 339 (parte) e n. 89 (parte) e l'annesso corpo di fabbrica, già oggetto della variante urbanistica n. 29/08, sono soggetti alle seguenti norme:  
*“Recupero dell'edificio esistente per destinarlo a struttura ricettiva extralberghiera – bed & breakfast con finalizzazione specifica alla ospitalità del turismo cicloturistico e con la possibilità di ampliamento per un volumetria*

non superiore a 300 mc., equivalente ad un solo piano fuori terra, al fine di permettere la realizzazione di n. 3 stanze ed annessi servizi, come stabilito dall'art. 25 della L.R. 4 novembre 2002, n. 33. più il locale per la prima colazione; l'attuale corpo di fabbrica per una parte verrà destinato a rimessa biciclette e per il resto ad abitazione dei gestori dell'attività. Il nuovo volume dovrà essere collegato all'esistente in maniera architettonicamente conforme. Resta fermo il rispetto della distanza dal confine della strada provinciale n. 11 come stabilito dall'art. 45 delle presenti N.T.O. all'interno del centro abitato. Per i rimanenti parametri l'intervento dovrà attenersi alle norme vigenti relative a tali strutture aventi indirizzo commerciale (riferimento zona "D – artigianale industriale commerciale di completamento"). L'attuazione dell'intervento descritto prevede la demolizione, sul lato est dell'edificio in oggetto, di una porzione dello stesso dalla struttura ancora incompleta; è d'obbligo la previsione di parcheggio, l'uso e la riqualificazione dello stesso per renderlo disponibile al pubblico.

14. Per l'area contrassegnata con a.s. in cartografia, il P.I. **Prima Fase** recepisce lo stato di fatto da previgente P.R.G., trattandosi di area in cui insiste opera pubblica già realizzata.



Area a servizi (A.S.)

Pertanto per tale area vale la disciplina già prevista dal P.R.G.: "l'area viene adibita ad area servizi. Nell'ambito di tale area è consentito il deposito provvisorio di materiale. Lungo il lato nord dell'area, confinante con la fascia di rispetto cimiteriale, deve essere effettuata la piantumazione di siepi o altre specie arboree come mascheramento ambientale. La parte centrale dell'area, identificata come Territorio Agricolo, viene compresa nello stesso ambito come a.s."

**SI PRECISA COMUNQUE CHE PER TALI AREE CONTRASSEGNAE CON "ASTERISCO" E CON DICITURA "A.S.", ANCHE SE CON OPERE GIA' REALIZZATE, DATO CHE RICADONO SU AREE NON IDONEE DA P.A.T.I. APPROVATO DOVRANNO ESSERE EFFETTUATE OPPORTUNE VERIFICHE GEOLOGICHE/IDROGEOLOGICHE DI APPROFONDIMENTO.**

15. Per l'area contrassegnata in cartografia con tre asterischi, si definisce una zona in cui localizzare il nuovo depuratore comunale. Si faccia riferimento all'art. 12.1 - Compatibilità geologica" del PATI, in quanto sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, il PATI ha individuate le tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria. Per quanto riguarda le aree non idonee, aree molto esposte al rischio geologico – idraulico, il PI sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio provvederà a meglio dettagliare le aree a diversa idoneità previste dal PATI, ricalibrandone i limiti. Eventuali variazioni non costituiscono variante al PATI stesso, e verranno definite in sede di progetto definitivo dell'opera pubblica, all'interno del quale verrà definita l'area di progetto e verrà prevista la localizzazione delle strutture in ambiti per i quali va verificata la compatibilità geologica.
16. All'interno delle ZTO F2 e nell'ambito dell'attuazione dei progetti relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, all'interno delle stesse ZTO F, il Comune, con propria delibera Consiliare, può individuare una parte di superficie da destinare a parcheggi funzionali ai servizi individuati.

**ART. 65 ter. ZONA "F1" ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE - ZONA "F2a" ex "F4a" – Area con attrezzature private di pubblico interesse/luogo attrezzato per ricettività, sosta e ospitalità nel territorio**



Zona F - Area con attrezzature private di pubblico interesse / luogo attrezzato per ricettività, sosta e ospitalità del territorio

1. Trattasi di aree in cui ricadono strutture private di pubblico interesse per attività ricettive-alberghiere, sosta e ospitalità nel territorio.
2. In tali aree sono ammessi interventi di restauro, risanamento e manutenzione straordinaria degli edifici esistenti ed è fatto divieto di nuovi volumi. In caso di demolizione degli edifici esistenti è ammessa la ricostruzione di un volume pari a quello preesistente.
3. Le aree scoperte circostanti la struttura ricettiva devono essere sistemate a verde attrezzato e parcheggio, le aree rimanenti essere adibite a parco.



15. All'interno delle ZTO F2a e nell'ambito dell'attuazione dei progetti relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, all'interno delle stesse ZTO F, il Comune, con propria delibera Consiliare, può individuare una parte di superficie da destinare a parcheggi funzionali ai servizi individuati.

#### **ART. 66. ZONA “F2” – “F3” VERDE PUBBLICO**

~~In tale zona è prescritta l'inedificabilità assoluta.~~

1. E' esclusa la edificazione nelle modalità non comprese dal presente articolo; si ammettono solamente manufatti per servizi di ristoro ed impianti igienici, nonché attrezzature conseguenti le attività sportive e turistiche.
2. Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazioni di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.
3. In esse si possono realizzare appositi percorsi pedonali o ciclabili nonché attrezzature ginniche; gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi, per la manutenzione, nonché eventuali chioschi per il ristoro.
4. Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo sport possono essere realizzati edifici fino ad un rapporto di copertura massimo del 30% dell'area, a comprendere anche strutture a servizio della ciclopodalità e bicigrill.
5. Possono essere ammessi piccoli chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, ecc.
6. Sono comprese all'interno delle ZTO F3 anche le aree a pic nic. All'interno di tale aree:
  - è vietato asportare legname, raccogliere frutti, danneggiare la flora erbacea, arbustiva ed arborea in genere, consumare i pasti e accendere braci in altri luoghi vicini, i quali sono di proprietà privata.
  - introdurre barbecue mobili, fornelli a gas, elettrici, combustibili o altri agenti incendiari.
7. All'interno delle ZTO F3 e nell'ambito dell'attuazione dei progetti relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, all'interno delle stesse ZTO F, il Comune, con propria delibera Consiliare, può individuare una parte di superficie da destinare a parcheggi funzionali ai servizi individuati.

#### **ART. 67. ZONA “F3” “F4” – PARCHEGGI PUBBLICI**

1. Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.
- ~~2. In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli, purché espressamente previsti da Piani Particolareggiati.~~
3. E' altresì consentita la realizzazione di piccoli manufatti per attività collaterali strettamente collegate al parcheggio come distributori di benzina e simili.
4. L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale. Enti o privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e relativi impianti, in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.
5. ~~La sistemazione delle aree deve avvenire nel rispetto dei caratteri ambientali e morfologici e degli elementi naturali esistenti, con particolare attenzione alla tematica della regimazione delle acque, utilizzando materiali che consentano il drenaggio delle acque minimizzando le superfici impermeabilizzate~~
6. Si faccia riferimento all'Art. 92BIS. VIABILITÀ DI PROGETTO e PERCORSI ATTREZZATI, PEDONALI E CICLOPEDONALI DI PROGETTO relativamente all'area di progetto F4 individuata in Frazione di Brentino.

#### **ART. 68. ZONA “F4” – VERDE PRIVATO (~~GIARDINI, PARCHI, FABBRICATI, ECC.~~)**

1. Trattasi di parchi o giardini o fabbricati di particolare pregio o di orti o di colture di cui interessa la conservazione.
2. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
3. Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale preconstituita; per i fabbricati esistenti in tali zone è ammesso il restauro, il risanamento e la manutenzione straordinaria, in caso di demolizione è ammessa la ricostruzione di un volume pari a quello preesistente.

4. All'interno degli ambiti a verde privato è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, cassette da giardino ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, in riferimento a quanto ammesso dal Regolamento Edilizio.
5. E' altresì permessa la costruzione di piscine di pertinenza ed altre opere a servizio delle aree verdi che non comportino ampliamenti volumetrici o in termini di superficie coperta.
6. Per eventuali edifici esistenti, se autorizzati o sanati, sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o gli interventi di restauro e risanamento conservativo.

**ART. 69. ZONA "F8" – VINCOLO ARCHEOLOGICO – MONUMENTALE – soppresso perché compreso in art. 35**

~~Trattasi di zona in cui sono stati reperiti resti di epoca romana.~~

~~E' vietato qualsiasi tipo di edificazione e i movimenti di terra che non riguardino una normale conduzione del fondo sono subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza di Monumenti e Belle Arti.~~

**ART. 70. AMBITI DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI – ART. 6 L.R. 11/2004**

1. Gli ambiti di accordo, tra soggetti pubblici e privati, sottoscritti e deliberati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, sono finalizzati ad un prevalente interesse pubblico anche attraverso interventi di trasformazione/riqualificazione urbanistico-ambientale e credito edilizio nonché di compensazione secondo criteri omogenei assunti dall'Amministrazione Comunale con apposita Delibera di Giunta.
2. Il contenuto di ogni singolo accordo pubblico/privato costituisce parte integrante del P.I. e trova attuazione all'interno dell'ambito di riferimento individuato cartograficamente, nel rispetto del contenuto dell'accordo approvato e sottoscritto e di quanto dettagliato nelle apposite "Schede Accordo" raccolte in fascicolo/allegato esterno alle N.T.O.
3. Gli interventi di nuova edificazione dovranno sempre relazionarsi omogeneamente alle caratteristiche insediative tipiche dei luoghi, dei contesti e dei fabbricati esistenti. La richiesta di P. di C. dovrà essere supportata dall'acquisizione dei pareri favorevoli di Enti e Uffici interessati dall'intervento.
4. Ad avvenuta concretizzazione degli accordi il Comune provvederà ad aggiornare la cartografia di P.I. con successiva variante con indicazione della relativa Zona, edificio non più funzionale al fondo, attività produttiva fuori zona, ecc., di appartenenza dell'accordo.

## TITOLO V – P.I. – ~~Prima Fase~~ DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

### ART. 71. PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
2. Il P.I. persegue l'obiettivo di dare attuazione alla perequazione urbanistica attraverso atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, art. 6 L.R. 11/2004, che si traducono nella redazione e realizzazione di interventi diretti disciplinati da apposita scheda norma o di P.U.A., eventualmente anche per comparti attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.
3. L'intervento diretto con apposita scheda norma e il P.U.A. perequato:
  - definiscono le aree, l'organizzazione urbanistica, quella infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo i contenuti e l'efficacia di piano di cui all'art.19 della L.R. 11/2004;
  - individuano 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; indicano 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 P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/2004.
4. Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree, in coerenza con il P.A.T.I., dove realizzare interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, invitando proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento e scegliendo quella più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ambientale, propri del P.A.T.I., nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/2004.
5. La formulazione delle proposte, di cui al punto precedente, deve soddisfare gli indirizzi generali ed i criteri per gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, assunti dal Comune con specifico atto deliberativo.
6. La Giunta Comunale, con specifico atto d'indirizzo, stabilisce criteri stabili e non discriminanti per la determinazione della convenienza pubblica, legata al tipo di intervento e alle caratteristiche dello stesso.

### ART. 72. CREDITO EDILIZIO

1. Il credito edilizio è il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito:
  - demolizione di opere incongrue;
  - eliminazione di elementi di degrado;
  - realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale e di riordino del territorio agricolo;
  - compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004;
2. Le opere e gli interventi che determinano il credito edilizio sono individuati nell'ambito del P.A.T.I. per i tematismi di cui alle norme del P.A.T.I. stesso. Il P.I. può individuare ulteriori opere ed interventi che determinano il credito edilizio, oltre a quelli già individuati dal P.A.T.I.
3. Il P.I. disciplina gli interventi di cui al sopracitato primo comma ed individua gli ambiti in cui il credito edilizio si sviluppa, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere, ai sensi dell'art. 36, comma 4 della L.R. 11/2004.
4. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:
  - ambiti specifici preposti per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuati dal P.I., e caratterizzati

da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;

- le aree di trasformazione soggette a perequazione.
- 5. 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.
- 6. Il credito edilizio si concretizza nel P.I. ad opera del soggetto avente titolo nel rispetto delle presenti norme e della normativa vigente, del dimensionamento previsto dal P.A.T.I. per ogni A.T.O., senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'utilizzo del credito è ammesso con intervento edilizio diretto per interventi con volume non superiore a 2.000 mc. o comunque riguardanti aree non superiori a 5.000 mq.; interventi con volume e/o superficie areale maggiore sono subordinati a P.U.A.
- 7. L'attuazione del credito edilizio è in ogni caso soggetto alla verifica degli standards urbanistici e 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.
- 8. Nel caso in cui non sia possibile sviluppare il credito edilizio in una sola area, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal P.I. a tale scopo.
- 9. Il credito edilizio è liberamente commerciabile all'interno del territorio comunale ai sensi dell'art. 36, comma 4, della L.R. 11/2004.
- 10. Il credito edilizio è certificato da specifico provvedimento amministrativo (D.C.C., D.G.C., 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 L.R. 11/2004 a cura del Responsabile del Procedimento, individuando la quantità volumetrica esistente alla data dell'iscrizione. Alla registrazione il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere una polizza fideiussoria per la demolizione dell'opera.
- 12. Il Registro dei crediti edilizi, **aggiornato in forma di RECCRED**, costituisce parte integrante del P.I. in riferimento all'art. 17 della L.R. 11/2004.

## **ART. 73. COMPENSAZIONE URBANISTICA**

### Definizione

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, in alternativa all'indennizzo.

### Criteri e modalità di applicazione

L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del

P.I. secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio di cui all'articolo precedente.

Per la compensazione urbanistica trovano applicazione le procedure previste dall'art. 37 della L.R. 11/2004.

## **ART. 74. SOSTENIBILITÀ EDILIZIA E REGOLAMENTO ENERGETICO DISPOSIZIONI PER L'EDILIZIA ECO-SOSTENIBILE ED IL RISPARMIO DELLA RISORSA IDRICA**

1. Il Comune promuove lo sviluppo nel territorio comunale e definisce i requisiti della sostenibilità ambientale per il settore abitativo (con uso di tecniche costruttive riferite alla bioarchitettura), per il contenimento del consumo energetico ed il risparmio della risorsa idrica e per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile.
2. Le norme del presente articolo sono integrative al regolamento edilizio.

### **1) Piani attuativi:**

La valutazione energetica (norma cogente): per la documentazione tecnica prescritta dall'articolo 19 co. 2 della LR n. 11/2004, da produrre con la richiesta di approvazione di strumenti attuativi comunque denominati, in relazione alla loro collocazione d'ambito e dimensione può essere richiesta una integrazione costituita da:

- una analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito, viabilità, aspetti storico-tipologici;
- una relazione di fattibilità relativa al possibile ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
- una relazione contenente le prescrizioni sulla progettazione dell'involucro edilizio, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento.

I planivolumetrici dovranno attenersi ai principi di orientamento per favorire le migliori condizioni di soleggiamento e quindi il risparmio energetico.

L'impianto insediativo previsto dal piano attuativo dovrà essere valutato anche in riferimento al suo corretto inserimento nel contesto ambientale, pertanto dovrà essere garantito un contenuto impatto nel territorio circostante.

### **2) Certificazione ambientale:**

- al fine di incentivare l'architettura eco-sostenibile degli edifici è consigliato l'ottenimento della certificazione ambientale rilasciata da organismi pubblici o privati riconosciuti, di indiscussa autorevolezza scientifica e consolidata capacità e professionalità (per esempio SB100, protocollo ITACA, LEED, etc.).

### **3) Materiali ecosostenibili:**

- per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

### **4) Razionalizzazione dell'utilizzo della risorsa acqua e recupero acque piovane:**

- al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, vanno adottati dispositivi per la regolazione del flusso di acqua delle cassette di scarico dei servizi igienici. Le cassette saranno dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua. Per gli edifici esistenti tale disposizione va applicata nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario;
- nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche legate ad attività produttiva, vanno utilizzate le acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziali, la pulizia dei cortili, ecc. Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde e/o cortile superiore a 100 mq., saranno dotati di una idonea cisterna per la raccolta di acque meteoriche, da dimensionare e utilizzare secondo la normativa vigente in materia;

- nel caso di piani attuativi di nuove aree a destinazione commerciale, artigianale ed industriale saranno adottate reti di distribuzione delle acque non potabili con serbatoi di accumulo;
- andranno inoltre previste vasche per uso antincendio consorziate;
- al fine di favorire la realizzazione di una unica centrale tecnologica a servizio dell'intero piano attuativo, la realizzazione del relativo vano tecnico necessario è consentita in deroga ai parametri edificatori di zona.

#### **5) Centri Storici:**

- per un corretto inserimento ambientale delle soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico (pannelli solari termici, pannelli fotovoltaici, microeolico, ecc.), nei centri storici dovranno essere approntate valutazioni specifiche caso per caso.

#### **6) Criteri del buon costruire e di efficienza energetica degli impianti:**

Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio, consolidato e di nuova costruzione dovranno considerare i seguenti criteri:

- prestazioni dell'involucro (orientamento dell'edificio, protezione dal sole, inerzia termica, isolamento termico, indice di prestazione energetica edificio);
- efficienza energetica degli impianti (ventilazione meccanica, impianti centralizzati di produzione di calore, sistemi di produzione ad alto rendimento, contabilizzazione energetica, regolazione locale temperatura dell'aria, sistemi a bassa temperatura, efficienza illuminazione artificiale, efficienza elettrodomestici);
- fonti energetiche rinnovabili (produzione energetica con impianti solari termici, solare fotovoltaico, sistemi solari passivi, impianti a biomassa, geotermia, eolico);
- in caso di nuova costruzione o ristrutturazione di edifici pubblici, privati a destinazione direzionale, nonché nelle parti comuni degli edifici con altre destinazioni, è previsto l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza e da sensori di illuminazione naturale;
- nelle aree esterne sia private sia pubbliche di edifici di nuova costruzione o interessati da ristrutturazione, i corpi illuminanti devono avere il flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni, fatte salve le eccezioni già previste dalle norme di livello superiore in materia;
- le linee di pubblica illuminazione a servizio di strade e parcheggi di nuova realizzazione o interessate da ristrutturazione saranno dotate di regolatori di flusso.

#### **ART. 75. MISURE DI INCENTIVAZIONE ALLA SOSTENIBILITÀ EDILIZIA**

Fatti salvi i requisiti minimi di prestazione energetica di cui al presente articolo e alla normativa vigente in materia, a promozione della sostenibilità edilizia nel territorio, il Comune secondo apposito regolamento e secondo il "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", stabilisce gli incentivi da concedere applicando criteri di benefici che, oltre a sconti sugli oneri di urbanizzazione secondaria, consentano di ottenere anche dei bonus volumetrici per gli interventi di maggior qualità.

Tali bonus volumetrici non sono applicabili agli edifici a destinazione produttiva o commerciale e a quelli ricadenti in zona "A".

#### **ART. 76. REGOLE PER IL BUON COSTRUIRE**

Le "regole per il buon costruire" costituiscono indicazioni utili per migliorare la qualità del territorio urbanizzato e rurale ogni qualvolta che si interviene su di esso.

Tali "regole" rappresentano quindi un riferimento per la qualità nei processi di trasformazione, modificazione e conservazione del territorio. Il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale inoltre costituisce sussidio operativo di supporto per i tecnici e l'amministrazione che intende perseguire l'obiettivo della sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche.

Le "regole per il buon costruire" riguardano:

1. gli edifici esistenti e le relative pertinenze;
2. le aree di nuovo impianto;
3. le aree agricole ed i relativi edifici.

1. Riguardo agli **edifici esistenti e le relative pertinenze**, gli elementi di riferimento per la progettazione sono:

- a) l'allineamento dei nuovi volumi con gli edifici vicini;
- b) il rispetto delle caratteristiche dimensionali e formali, e degli eventuali allineamenti delle aperture, delle logge, etc., negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione;
- c) la continuità dei percorsi e la percezione dello spazio pubblico, affidata anche agli elementi che su questi prospettano (muri di recinzione, alberature, etc.);
- d) la ricomposizione della copertura:
  - nel caso dei fabbricati con copertura a falde regolari, la eventuale sopraelevazione o il rialzamento deve portare alla realizzazione di una copertura uguale a quella esistente;
  - nel caso di fabbricati con copertura irregolare, a più falde di diverso orientamento, la eventuale sopraelevazione o il rialzamento deve prevedere la ricomposizione della copertura, trasformandola in tetto a capanna o a padiglione, nonché l'eliminazione di tutti gli elementi estranei al profilo della copertura.

2. Riguardo alle **aree di nuovo impianto**, l'edilizia e l'urbanizzazione del territorio, dovranno garantire il corretto inserimento del linguaggio architettonico contemporaneo nei tessuti urbani esistenti e dovranno contribuire a ridefinire in modo appropriato i margini tra gli insediamenti e la campagna.

Pertanto gli elementi di riferimento della progettazione sono:

a) per la **progettazione urbana**:

- nell'aprire nuovi percorsi, tracciare i confini dei lotti e disporre i nuovi edifici si dovranno rispettare i tracciati della orditura agricola del suolo, ponendosi in continuità con l'edilizia esistente anche al fine di costituire, con le opere di urbanizzazione, spazi pubblici che abbiano posizioni e dimensioni appropriate al contesto. La logica di questi spazi dovrà informare anche la disposizione e l'orientamento dei fabbricati nei quali si dovrà di norma riconoscere una chiara gerarchia dei fronti e degli affacci. La disposizione nel lotto e la relazione con lo spazio pubblico guideranno la definizione tipologica e architettonica degli edifici e dei loro componenti;
- la conservazione e la valorizzazione degli andamenti morfologici consolidati del terreno e delle eventuali emergenze naturalistiche;
- la realizzazione di sistemazioni esterne con modesti movimenti di terra garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante.

b) per la **progettazione degli edifici**:

- un uso moderato di articolazioni volumetriche quali aggetti, rientranze, balconi e l'uso di coperture semplici;
- la selezione di una gamma ristretta dei materiali di rivestimento e di colori;

Il progetto edilizio, inoltre, dovrà avere cura delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo, con indicazione delle specie e con progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna, in particolare:

- i progetti edilizi interessanti il sottosuolo (scavi di fondazione, seminterrati, scannafossi, canalizzazioni per reti tecnologiche, piscine, etc.), dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali;
- le recinzioni dei lotti che delimitano gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con cancellate di

- disegno semplice e lineare o con arbusti da siepe di specie tipiche del luogo, eventualmente appoggiati a una rete metallica con paletti posta sul lato interno della siepe;
- per la definizione degli accessi alle proprietà è consentita la realizzazione di strutture in muratura in pietra o mattoni faccia a vista o in altri materiali purché intonacati e tinteggiati ovvero di strutture realizzate in ferro. Le opere in ferro per l'esecuzione di cancelli e cancellate e degli elementi di sostegno di questi dovranno essere realizzati in forme semplici;
  - le acque meteoriche dovranno essere preferibilmente raccolte con dispositivi tecnologici che ne consentano il recupero a fini domestici.

3. Riguardo alle **aree agricole e relativi edifici**, gli elementi di riferimento della progettazione sono:

- a) la conservazione del paesaggio agrario (inteso come integrazione di architetture isolate ed aspetti vegetazionali). In particolare vanno mantenuti i tracciati stradali di accesso alle abitazioni esistenti qualora questi determinino un'organizzazione tipica delle aree di pertinenza. Sono altresì da conservare gli andamenti consolidati del terreno ed in particolare modellazioni tipiche di questo attraverso sistemazioni a terrazze, ciglioni o gradoni;
- b) eventuali muri di contenimento devono essere realizzati in pietra faccia a vista ricorrendo a soluzioni e tecnologie che ne riducano l'elevazione al minimo necessario. Non è consentito l'utilizzo di altri materiali se non opportunamente rivestiti con elementi in pietra locale. E' preferibile comunque l'utilizzo di scarpate in terra battuta inerbite al fine di superare eventuali salti di quota. Muri a retta potranno essere realizzati al piede di queste per contenerne lo sviluppo;
- c) nel caso di interventi di nuove costruzioni, di ristrutturazione urbanistica e demolizione e ricostruzione (o sostituzione edilizia di edifici preesistenti) il posizionamento del nuovo edificio sul lotto dovrà tenere conto dell'andamento morfologico del terreno al fine di evitare soluzioni architettoniche e distributive estranee alla cultura costruttiva rurale consolidata ed al rapporto tipico edificio/terreno. In particolare è prevista la modalità di adeguamento al terreno dell'edificio, ponendolo lungo una curva di livello.

#### **ART. 77. COMPATIBILITÀ IDRAULICA**

1. Gli invasi esistenti (scoline, fossati, ecc) non devono essere oggetto di opere di riduzione, se non prevedendo adeguate misure di compensazione;
2. La pavimentazione di superfici di grandi dimensioni (ad es. parcheggi) deve essere realizzata con materiali drenanti e/o comunque prevedere opere di compensazione;
3. Interventi che comportino impermeabilizzazioni e quindi riduzione dei volumi di invaso devono essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di compensazione finalizzati a
4. mantenere ed incrementare la capacità di infiltrazione dei suoli. I volumi di invaso potranno essere ottenuti, ad esempio, con vasche di accumulo, materassi drenanti, casse di espansione, sovradimensionamenti delle condotte per le acque meteoriche, realizzazione di nuove fossature e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde.
5. Ai fini dell'incremento di invaso è possibile altresì prevedere risezionamenti ed allargamenti di canali consorziali con onere a carico di chi urbanizza, previo autorizzazione del Consorzio di Bonifica o degli altri Enti competenti;
6. Al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), è subordinato, sulla base di specifica indicazione della relazione geologica e geotecnica di progetto, alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo;
7. I presenti indirizzi si applicano anche alla realizzazione di opere pubbliche ed infrastrutture. In particolare per le strade di collegamento dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare, ove possibile, il tombinamento di fossi prevedendo, invece, il loro spostamento o altre idonee soluzioni;



8. Per la prevenzione del rischio i corsi d'acqua vanno rispettati e valorizzati. Occorre creare le condizioni affinché i corsi d'acqua possano essere mantenuti in efficienza senza eccessivi oneri e non risultino marginalizzati dalle previsioni urbanistiche. In particolare è opportuno collocare le aree a verde delle nuove urbanizzazioni lungo i corsi d'acqua.
9. In fase di progettazione dovrà comunque essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario. È preferibile che il volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate ed adeguatamente individuate nei futuri P.I., che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. Oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, si dovrà progettare la rete di raccolta delle acque meteoriche tenendo in considerazione, oltre al sovradimensionamento delle tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore;
10. Si dovranno adottare le curve di possibilità pluviometrica relative ad un tempo di ritorno pari a 50 anni facendo riferimento anche alle misure fornite da ARPAV per durate giornaliere, orarie e inferiori all'ora, aggiornate all'ultimo anno disponibile;
11. Per gli interventi di nuova viabilità, nei tratti di intersezione con canali irrigui e comunque nei tratti di attraversamento di corsi d'acqua all'interno di aree SIC o ZPS, dovranno essere realizzati sistemi disoleatori per il trattamento delle acque di prima pioggia che dovranno periodicamente essere sottoposti ad interventi di manutenzione e pulizia;
12. È vietata la possibilità di realizzare nuove tombinature di alvei demaniali, anche ai sensi dell'art. 115, comma 1, D. Lgs. 152/2006. Solo in presenza di situazioni eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate dall'Autorità idraulica competente. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;
13. L'eventuale inserimento di impianti idrovori può essere preso in esame non per risolvere criticità puntuali, ma solo in considerazione di problematiche idrauliche ricadenti su aree vaste; pertanto l'ipotesi di realizzare scolmatori idraulici può essere valutata solo se funzionale alle esigenze del Consorzio di Bonifica competente per territorio, il quale ne dovrà diventare titolare e curarne la gestione;
14. Assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante scoline laterali ed opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno;
15. La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici può essere valutata esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi, nel rispetto di quanto
16. stabilito dai RR.DD. n. 368 e n. 523 del 1904 e previo parere della competente Autorità idraulica.
17. Preliminarmente all'espansione urbanistica pianificata (P.U.A. o Comparti), gli interventi di mitigazione idraulica dovranno attuare le tipologie di seguito elencate:
  - Nella progettazione dei nuovi interventi le misure compensative sono da individuarsi nella predisposizione di volumi di invaso che consentano la laminazione delle piene, la loro realizzazione dovrà avvenire in accordo con quanto specificato nel capitolo 6 della Valutazione di compatibilità idraulica allegata al P.A.T.I.
  - La progettazione sotto il punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni non dovrà limitarsi al solo ambito di intervento, ma dovrà considerare lo stato di fatto delle zone contermini e del bacino idrografico di appartenenza; in particolare ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica delle future trasformazioni territoriali (così come previsto dalla D.G.R.V. n. 1841 del 19.06.2007, integrata con D.G.R.V. n. 2948 del 6.10.2009) l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi d'invaso, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente;
  - La specifica progettazione dei singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei

- futuri lavori; a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti e coinvolte nell'ambito, specificandone lo schema di funzionamento;
- I nuovi progetti dovranno individuare le misure necessarie per la salvaguardia e il mantenimento delle reti e opere irrigue esistenti e per non pregiudicare la realizzazione delle future già previste;
  - La progettazione dei singoli interventi dovrà inoltre provvedere ad individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il *corpo idrico ricettore* finale, predisponendo le eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricevere ulteriori apporti in termine di portata;
  - La progettazione sotto l'aspetto idraulico degli interventi che potranno comportare una variazione del regime dei deflussi superficiali dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consorzio di Bonifica o dell'Ente Competente al fine di acquisirne il *parere idraulico* di competenza.
18. Ai sensi del Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi (art.133 del R.D. 368/1904) sono vietati in modo assoluto rispetto ai corsi d'acqua, strade, argini ed altri lavori di bonificazione quali:
- le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e la manomissione del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri da 1 a 2 per le siepi e smottamento del terreno, e di metri da 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua;
  - qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza di una bonificazione;
  - qualunque ingombro totale o parziale dei canali di bonifica col getto o caduta di materie terrose, pietre, erbe, acque o materie luride o putrescibili, che possano comunque dar luogo ad infezione di aria od a qualsiasi inquinamento dell'acqua.
19. Al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani si dettano le seguenti prescrizioni:
- il mantenimento o la formazione di superfici permeabili ad elevata capacità di assorbimento idrico nei confronti della falda acquifera;
  - la separazione, all'interno dell'area di intervento, delle acque piovane dalle acque fognarie allo scopo di ricondurre l'acqua piovana alle falde sotterranee;
  - la previsione di micro invasi per trattenere l'acqua piovana nei momenti di eccesso, potendola poi riutilizzare per l'irrigazione degli orti e giardini.
20. Le presenti norme sono integrate dalle specifiche disposizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I. e redatta in conformità alle specifiche della D.G.R.V. n. 2948 del 6.10.2009.
21. Si richiamano inoltre le disposizioni di cui all'art. 34 della LR n. 12/2009 in merito agli interventi ed alle manutenzioni sulle opere idrauliche minori.
22. Laddove allo stato attuale sussistano condizioni di sofferenza idraulica, sarà necessario procedere ad una dettagliata verifica delle misure di mitigazione individuata nello Studio di Compatibilità Idraulica, la cui realizzazione deve essere preliminare all'attività di urbanizzazione; i valori dei volumi di invaso indicati nello SCI devono intendersi come valori minimi inderogabili. I volumi di invaso e le opere di restituzione dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la laminazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli attuali.
23. Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti norme:
- La portata di acque meteoriche, provenienti da ogni futura nuova urbanizzazione e che troverà recapito finale nella rete idraulica consorziale, dovrà essere inferiore o al massimo uguale a quella corrispondente al valore della portata specifica generata dal terreno agricolo nella condizione ante intervento (tenuto conto anche del coefficiente udometrico della zona), con riferimento a un tempo di ritorno di 50 anni, così come stabilito nella D.G.R.V. 1322/2006 e s.m.i.;
  - I volumi di invaso temporaneo, necessari per la mitigazione idraulica, potranno essere ottenuti sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche interne agli ambiti di urbanizzazione, realizzando

nuove fossature e destinando zone a temporanea sommersione nelle aree a verde, nonché con altre soluzioni o tecniche da concordare con il Consorzio o altro Ente Competente. Al fine di garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati ed il loro conseguente utilizzo per la moderazione delle portate, nella sezione terminale della rete d'acque bianche, prima dello scarico, si dovrà posizionare un manufatto di controllo delle portate da scaricare, che dovrà tener conto della quota di massima piena del corso d'acqua consorziale che funge da ricettore finale.

- Qualsiasi sia la tecnica adottata per "recuperare invaso", il sistema dovrà avere i requisiti per essere tenuto in manutenzione nel tempo: si dovrà quindi prevedere la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da ridurre intasamenti nella fase di smaltimento o nella fase di dispersione; il sistema dovrà inoltre permettere la parzializzazione della portata, il libero transito del flusso eccedente e dovrà poter far fronte ad eventuali rigurgiti da valle.
- È necessario che ogni intervento edificatorio puntuale previsto nel P.I. sia rispettoso delle direttive regionali in ordine a quanto previsto nel **Piano di Tutela delle Acque**.
- Per tutti gli interventi puntuali previsti nel P.I. non confinanti direttamente con la rete idraulica superficiale consorziale, i progettisti dovranno di volta in volta prevedere la realizzazione di nuove fossature, e/o la ricalibratura di fossature esistenti su sedime privato per garantire l'allontanamento degli apporti meteorici dei terreni oggetto di edificazione, con recapito finale nel sistema consorziale, con oneri per la realizzazione e per la manutenzione nel tempo a carico del lottizzante e suoi futuri aventi causa.
- Nel caso in cui l'intervento coinvolga direttamente un canale pubblico esistente, la definizione planivolumetrica dell'area dovrà preferibilmente riportare le aree a verde lungo le sponde dello stesso, a garanzia e salvaguardia di una idonea fascia di rispetto.
- Le pavimentazioni destinate a parcheggio, con possibilità di deroga per quelle prospicienti la viabilità principale o destinate ai portatori di handicap, dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabile, nonché realizzate su opportuno sottofondo che ne garantisca l'efficienza.
- Dovrà essere ricostituito qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, i quali, in ogni caso, non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro attuale funzione in conseguenza dei futuri lavori.
- In tutto il territorio comunale i fossi in sede privata devono essere tenuti costantemente in manutenzione, non possono essere eliminati e non devono essere ridotte le loro dimensioni.
- Non potranno essere autorizzati interventi di tombinamento o di chiusura di affossature esistenti, di qualsivoglia natura esse siano, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica o ad altre giustificate motivazioni, e comunque a meno che non si provveda alla loro ricostituzione secondo una idonea nuova configurazione che ne ripristini la funzione iniziale sia in termini di volumi di invaso che di smaltimento delle portate.
- Nel caso siano interessati canali pubblici, siano essi Consortili o Demaniali, qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata, o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904, e dovrà quindi essere specificatamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombrata da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni, di larghezza da concordare con il Consorzio di Bonifica o con l'Ente competente.
- Le zone alberate lungo gli scoli consorziali potranno essere poste a dimora con modalità e distanze dai cigli degli scoli stessi, previa autorizzazione da parte del Consorzio di Bonifica o dell'Ente competente.

#### **ART. 78. NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE URBANE**

1. Lo smaltimento delle acque reflue urbane deve avvenire in conformità al D.Lgs. 152/2006, nonché alle vigenti norme regionali di settore, in particolare agli art. 37 – 38 – 39 dell'ALLEGATO D della D.G.R.V. n. 842 del 15/5/2012, relativamente a:

- dimensionamento della portata,
  - limiti di accettabilità dello scarico;
  - obbligo e modalità tecniche di collettamento degli agglomerati, in relazione al numero di abitanti equivalenti;
  - possibili sistemi di trattamento individuale per installazioni o edifici isolati.
2. Tutte le aree soggette a P.U.A. devono essere dotate di una canalizzazione separata per lo smaltimento delle acque reflue urbane.
  3. In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque reflue devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in conformità al D. Lgs. 152/2006, nonché alle vigenti norme regionali di settore.
  4. Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso della acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
  5. Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui al comma precedente, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
  6. Lo smaltimento delle acque deve essere attuato nel rispetto di eventuali prescrizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I.

#### **ART. 79. NORME DI ATTENZIONE AMBIENTALE**

1. Le Norme di Attenzione Ambientale di seguito riportate, con le loro direttive, prescrizioni e schemi grafici, sono da intendersi parte integrante del **R.E. Prontuario della Mitigazione Ambientale**.
2. Il loro contenuto deve intendersi "linea guida" per una corretta realizzazione degli interventi e per un loro idoneo inserimento nelle preesistenze.
3. Esse si applicano sull'intero territorio comunale per tutte le nuove costruzioni, per il recupero e la manutenzione di quelle esistenti e per tutte quelle opere che modifichino direttamente o in maniera indotta il paesaggio.
4. Valgono comunque le Norme più restrittive relative ai gradi di protezione degli edifici ricadenti nei centri storici e nuclei di antica origine o comunque definiti di interesse storico artistico.
5. Valgono comunque le Norme, ancorché più restrittive, previste per l'edificazione in zona agricola ai sensi degli artt. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004 e ai sensi degli artt. 3, 4.3, 4.4, 5 della L.R. 30/2010 e nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004.
6. L'approvazione di ogni intervento edilizio e di modificazione dell'esistente, oltre al rispetto delle Norme Urbanistiche e igienico-sanitarie vigenti, deve essere subordinata ad una attenta valutazione delle modificazioni che si generano nell'ambiente circostante.
7. Ogni nuovo intervento modifica la percezione del Paesaggio, l'assetto del territorio e l'equilibrio degli ecosistemi; ecco quindi la necessità di identificare le peculiarità del contesto ambientale definendo le tecniche di insediamento, le prevalenze tipologiche e i materiali tipici locali.

#### **ART. 80. NORME GENERALI PER IL DISEGNO URBANO**

1. Nei tessuti insediativi ed in generale in tutti i nuovi insediamenti, gli edifici e gli aggregati edilizi dovranno essere localizzati in funzione dei percorsi esistenti ed orientati tenendo conto delle caratteristiche del sito e del clima.
2. Per la progettazione e realizzazione dei nuovi insediamenti e dell'ampliamento di quelli esistenti si dovrà tenere conto dei seguenti caratteri architettonico-ambientali:
  - a) Il disegno dei nuovi tessuti urbani andrà sviluppato tenendo conto delle giaciture dei terreni, del loro orientamento (esposizione del sole, protezione dei venti dominanti) e delle curve di livello; in particolare, il disegno delle nuove lottizzazioni dovrà tenere conto dei segni fisici esistenti e mantenere come riferimenti progettuali gli appoderamenti esistenti e, in generale, gli elementi di suddivisione fisica del territorio, quali fossati, canali di scolo, zone umide, fontane, lavatoi, alberature, siepi, macchie boschive, sentieri, strade, capitelli, manufatti idraulici di valore storico ecc..

- b) I nuovi insediamenti andranno progettati e realizzati con l'utilizzo di tecnologie compatibili con l'uso agricolo del territorio e con il paesaggio consolidato, salvaguardando e tutelando la permanenza degli elementi del paesaggio esistenti, senza alterare l'equilibrio ambientale ed idrogeologico presente.
- c) Nel disegno dei nuovi tessuti urbani gli strumenti attuativi ed i progetti edilizi andranno redatti con adeguate soluzioni di arredo degli spazi aperti, con particolare riguardo della messa a dimora di essenze arboree autoctone in forma di quinte o schermature alberate.
- d) Il progetto di ampliamento degli insediamenti presenti in tessuti urbani consolidati dovrà dimostrare:
  - un'adeguata progettazione degli spazi non edificati e dei vuoti in genere, con una idonea sistemazione a verde attraverso la messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive autoctone o naturalizzate;
  - la valorizzazione delle presenze edilizie significative, nonché degli slarghi di connessione della struttura urbana;
  - il riordino delle diverse quinte edilizie, con il riallineamento delle recinzioni e la sistemazione degli spazi scoperti circostanti;
  - l'introduzione di opportuni accorgimenti di schermatura atti a mascherare la visuale su punti detrattori della qualità urbana o a consentire la fruizione visiva di elementi paesaggistici di pregio.

Inoltre:

- Devono essere salvaguardate le macchie boscate e i terreni boschivi esistenti; i tagli per evitare il deterioramento saranno eseguiti previa autorizzazione del Servizio Forestale.
- Devono essere limitati al massimo gli scavi, i movimenti di terreno e di mezzi suscettibili di alterare l'ambiente e la percezione del paesaggio, con esclusione di quelli necessari all'esecuzione di opere pubbliche di sistemazione idraulica e per miglioramenti fondiari.
- Devono essere limitati al massimo gli interventi di bonifica di qualsiasi tipo che modifichino il regime e la composizione delle acque (interramento fossati, modifica del loro corso, tombinamento, ecc.)
- Devono essere salvaguardati i filari di siepi, le alberature o le singole piante autoctone e/o naturalizzate esistenti, salvo che in caso di inderogabili esigenze attinenti a opere di pubblica utilità e/o per esigenze fito-sanitarie.
- Vanno conservate nelle sistemazioni esterne, le pavimentazioni antiche, quali selciati, acciottolati e ammattonati.
- Nei giardini e nei cortili sono ammesse pavimentazioni in terra battuta o realizzate con materiali e tecnologie che consentano l'assorbimento diretto delle acque piovane; in generale, tutte le sistemazioni esterne devono mirare a ridurre il processo di impermeabilizzazione del territorio in atto nelle aree urbanizzate.

#### **ART. 81. CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI - FORMALI**

1. In generale, le nuove costruzioni andranno realizzate con forme regolari, nel rispetto dei caratteri insediativi della tradizione locale.
2. Nel caso in cui siano necessari ampliamenti per il recupero di vecchie costruzioni le cui dimensioni non riescano a soddisfare i moderni bisogni di spazio non devono essere accettati interventi incompatibili con l'architettura e la tipologia originarie, anche in assenza di vincolo paesaggistico.
3. Devono essere consentiti e agevolati gli interventi atti a conservare le caratteristiche degli edifici di interesse storico e architettonico.

#### **ART. 82. MURATURE ESTERNE**

##### **1) Materiali**

Le murature esterne sia strumentali sia di tamponamento andranno realizzate con materiali e tecnologie compatibili con l'ambiente e tendenti a ridurre gli inquinamenti sul territorio.

##### **2) Elementi metrici**

Gli spessori e le dimensioni devono essere quelli compatibili con le caratteristiche fisiche e meccaniche dei materiali e con le tecnologie costruttive usate.

In qualunque caso dimensioni e tecnologie devono garantire il rispetto delle norme igienico- sanitarie ed evitare l'inquinamento degli ambienti domestici, di lavoro e del territorio.

### **3) Finiture e colore**

a) La finitura delle murature esterne può essere a "faccia vista" o realizzata con gli intonaci e rivestimenti a lastre o pannelli, purché sia previsto l'utilizzo di materiali che non rechino pregiudizio al paesaggio circostante e all'ecosistema esistente.

La finitura a "faccia vista" è consigliata:

- per murature in laterizio pieno o in pietra;
- per murature in calcestruzzo misto a pietre gettate in opera purché in armonia con i caratteri architettonici dell'edilizia esistente con il paesaggio circostante;
- per le murature con paramento esterno formato da elementi di pietra razionalmente disposti, di notevole spessore, comunque sempre inseriti nel getto;
- il calcestruzzo a "faccia vista" per elementi comunque inseriti nelle struttura principale;
- per murature in elementi con paramento esterno finito e non richiedente intonacatura e tinteggiatura.
- Sono consentiti "intonaci grezzi" o "civili con finitura ad intonachino" eseguiti con malte bastarde o cementizie e intonaci preconfezionati con effetto superficiale analogo, purché compatibili con le caratteristiche fisiche dei materiali della struttura portante.
- Sono sconsigliati gli intonaci plastici o quelli ottenuti con impasti di graniglia di marmo e quelli con impasti pietrificanti di cemento e materiali coloranti ad eccezione degli intonaci plastici in finitura fine uso "Venezia" .
- Sono ammesse tinteggiature a calce o lavabili a base acrilica per esterni purché con colori non tossici e non inquinanti.
- I colori sono proposti dai richiedenti l'autorizzazione o Permesso di Costruire.
- Nei restauri di vecchi edifici di valore architettonico devono essere usate tinteggiature date in affresco o con sistemi tradizionali.
- Non è ammesso l'uso di pitture cementizie o plastiche di resine acriliche pure, comunque pigmentate.

### **ART. 83. APERTURE**

Per aperture si intendono tutti i vani di accesso, ventilazione e illuminazione di spazi interni all'edificio quali porte e finestre in genere.

#### **1) Materiali**

- Le aperture ricavate nelle murature esterne o comunque visibili da spazi esterni, sia pubblici sia privati, possono essere contornate da intonaco, da elementi in cotto, in pietra o tufo.
- Per i contorni emergenti dal piano della muratura si consiglia uno spessore visibile non inferiore a cm. 14 se in tufo e cm. 8 se in pietra.
- I serramenti devono essere realizzati con materiali non tossici e non inquinanti.
- nei tessuti residenziali, nelle aree rurali e negli ambiti di tutela paesaggistica è vietato l'uso di vetri a specchio o bronzati.
- Le chiusure ad avvolgibile, a basculanti o saliscendi sono utilizzabili solo aperture di grande misura di accessi carrai, negozi e nuovi edifici per attività produttive, non ricadenti nei centri storici, nelle aree agricole e nelle zone

di tutela ambientale e paesistica.

- In queste ultime zone e nei Centri Storici si consiglia il rivestimento in legno delle porte o basculanti per garage, mentre per i negozi si consiglia l'uso di porte grigliate a fisarmonica.

## **2) Elementi metrici e geometrici**

- Le aperture devono di norma avere forma rettangolare o quadrangolare.
- Nella scheda allegata si consiglia una griglia di rapporti tra altezza e base delle a cui fare riferimento per il disegno e la composizione delle stesse.
- Aperture di diversa forma o dimensione sono ammesse compatibilmente con i caratteri architettonici dell'edilizia esistente e con il paesaggio circostante.

## **3) Finiture e colore**

- Il disegno dei serramenti deve essere semplice, funzionale e razionale.
- Devono essere usati colori non tossici e non inquinanti con tonalità legate alla tradizione locale e alla natura dei materiali.
- I serramenti metallici devono essere tinteggiati con colori a gradazione opaca; è sconsigliato l'impiego di alluminio anodizzato di colore naturale e il bronzo oro.

### **ART. 84. SOLAI**

- I solai e gli elementi strutturali orizzontali devono essere realizzati con materiali e tecnologie compatibili con l'ambiente e che garantiscano il benessere climatico degli ambienti interni.
- Nelle ristrutturazioni, nei restauri o negli ampliamenti di edifici significativi dovranno essere usati materiali aventi le stesse caratteristiche di rigidità o di elasticità di quelli esistenti.

### **ART. 85. COPERTURE**

- Attenzione particolare dovrà essere posta nella progettazione delle coperture e nella sistemazione dei tetti esistenti in quanto costituenti elementi fortemente caratterizzanti il paesaggio urbano.

#### **1) Materiali**

- I manti di copertura possono essere realizzati in tegole a canale in laterizio, in lamiera di rame, lamiera preverniciata di colore scuro, lavorata con aggrappatura tipica del rame, comunque con materiali non tossici e non inquinanti che si integrino con il paesaggio circostante.

#### **2) Elementi metrici geometrici**

- Per coperture si consigliano falde inclinate, con inclinazione costante per ciascuna falda, non superiore al 40% del colmo che dovrà essere parallelo al lato lungo dell'edificio, fatti salvi i casi di particolari composizioni architettoniche che richiedano soluzioni diverse.

#### **3) Finiture e colore**

- Le finiture ed il colore delle coperture dovranno essere quelle caratteristiche dei materiali usati e devono integrarsi con i colori del paesaggio circostante.

### **ART. 86. GRONDE**

#### **1) Materiali**

- Gli sporti di gronda delle falde di copertura possono essere anche sostenuti da mensole sporgenti delle murature esterne.

- Possono essere dello stesso materiale delle murature esterne e dei solai, o realizzate con manufatti di ferro, di legno, di pietra o di laterizio.

## **2) Elementi metrici e geometrici**

- Lo sporto di gronda dovrà di norma svilupparsi nella direzione della pendenza delle falde.
- L'estradosso delle gronde nella direzione della pendenza delle falde deve avere la stessa inclinazione delle falde.
- Gli sporti di gronda, sia nella direzione della pendenza di falda, sia nella direzione ortogonale alla pendenza, devono essere compresi nelle misure previste negli allegati schemi grafici.

## **3) Finiture e colore**

- E' ammessa la finitura a "faccia vista" degli intradossi e delle testate delle gronde o di elementi di esse se realizzati in calcestruzzo, legno o metallo.  
Sono escluse le gronde in lamiera o fibrocemento e nei centri storici le gronde in cemento armato.

## **ART. 87. AGGETTI**

Gli unici aggetti diversi dalle gronde consentiti sono le pensiline, i poggiali e la scale esterne.

### **1) Materiali**

- Gli aggetti possono essere realizzati a sbalzo o sostenuti da mensole sporgenti dalle murature esterne.
- Possono essere realizzati nello stesso materiale delle murature esterne, dei solai o con manufatti di legno, di pietra, di laterizio.

### **2) Elementi metrici e geometrici**

- Gli elementi sporgenti dal filo delle murature esterne dovranno avere dimensioni tali da garantire una buona stabilità.
- Per i parapetti di poggiali e scale esterne è raccomandato il disegno semplice. I parapetti possono essere realizzati in ferro o in legno.

### **3) Finiture e colore**

- E' ammessa la finitura a "faccia vista" degli intradossi e delle teste degli aggetti o di elementi di essi realizzati con laterizio, calcestruzzo, pietra locale, legno o metallo purché integrata nel paesaggio circostante.
- Nel caso di pensiline la finitura degli estradossi dovrà essere analoga a quella delle coperture.
- La finitura degli estradossi dei poggiali e delle scale esterne dovrà essere realizzata con materiale antisdrucchiolo.

## **ART. 88. RECINZIONI**

### **1) Materiali**

Le recinzioni devono essere realizzate secondo la tradizione con:

- barriere di siepe o altre essenze arbustive o arboree autoctone;
- murature in pietra, di laterizio, di blocchi di cemento e calcestruzzo a "faccia vista" con sovrapposta inferriata;
- reti metalliche plastificate o ferro o legno verniciato;
- sono fatte salve le prescrizioni di cui al relativo articolo del R.E.

### **2) Elementi metrici e geometrici**

- Il limite di altezza massima è quello fissato dal Regolamento Edilizio per ciascuna zona territoriale omogenea.
- Per le recinzioni realizzate con barriere verdi l'altezza deve rispettare le norme del Codice Civile e del Nuovo



Codice della Strada.

- La sostituzione o la sistemazione delle recinzioni esistenti in pietrame può avvenire solo usando materiali e tecnica costruttiva simili a quelli originari.

### **3) Finiture e colore**

- Per le recinzioni realizzate in muratura valgono le stesse indicazioni date per le murature esterne.

## **ART. 89. PAESAGGIO URBANO**

### **1) Cartellonistica stradale, insegne pubblicitarie**

- L'installazione di cartelli o di altri mezzi pubblicitari è ammessa nei limiti previsti dal vigente Nuovo Codice della Strada approvato con D.L. 30/4/1992 n° 285 e dal relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione approvato con D.P.R. 16/12/1992 n° 495 e loro successive integrazioni e modificazioni.
- Lungo le strade, nell'ambito e in prossimità di luoghi sottoposti a vincolo e tutela di bellezze naturali e paesaggistiche o di edifici di interesse storico o artistico, è vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari; in tali zone sono ammesse solo le seguenti installazioni purché attengano all'attività svolta in loco e comunque non superino l'unità edilizia:
  - le insegne e altri mezzi pubblicitari collocati in aderenza ai fabbricati;
  - le insegne poste nei sopraluce degli ingressi e delle vetrine, non sporgenti dal filo di facciata;
  - le scritte realizzate su pareti preesistenti e quelle serigrafate sulle vetrine o tende parasole;
  - le insegne o altri mezzi pubblicitari posti all'interno delle vetrine dei negozi;
  - le insegne la cui esposizione sia resa obbligatoria da leggi o regolamenti;
  - le insegne o altri mezzi pubblicitari posti negli androni, nelle gallerie, nei cortili interni ecc.;
  - le targhe professionali solitamente di modeste dimensioni;
  - la pubblicità così detta "temporanea", esposta cioè per brevi periodi.
- Nelle zone medesime dovrà in ogni caso essere evitata l'installazione di scritte di grosse dimensioni e fuoriuscenti dalla sagoma dell'edificio o che risultino eccessivamente appariscenti.
- L'autorizzazione per l'installazione di cartelli o altri mezzi pubblicitari sarà rilasciata dall'Organo competente, previa acquisizione, nel caso di zona sottoposta a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

### **2) Elementi di costruzione del paesaggio**

- In fregio alle strade di lottizzazione, quando queste siano usate prevalentemente come via di comunicazione automobilistica interurbana o quando interessano zone di spiccato valore ambientale va studiata la possibilità di realizzare idonee sistemazioni a verde con funzione di mitigazione visiva, valorizzando coni visuali e scorci di elementi caratterizzanti che permettano la percezione del paesaggio agrario.

### **3) Arredo urbano**

Nelle strade di accesso alle proprietà, a quelle di lottizzazione e di distribuzione, nonché in tutti quegli spazi non costruiti di uso collettivo, dovranno essere, se necessario, realizzati elementi di arredo urbano quali:

- spazi di sosta per biciclette e blockhouse;
- spazi di sosta per pedoni;
- panchine;
- pensiline di protezione;
- spazi e contenitori per il conferimento di rifiuti in modo differenziato;
- illuminazione dei percorsi e degli spazi di uso pubblico;
- barriere verdi intorno ai parcheggi e ai punti di raccolta dei rifiuti.

#### **4) Opere statiche**

- Le opere di contenimento e di sostegno dei terreni dovranno essere preferenzialmente realizzate con i metodi di ingegneria naturalistica o con utilizzo di strutture miste di calcestruzzo modulare prefabbricato e terra che con il tempo viene mascherato dalla vegetazione.

#### **5) Muri in sasso a vista**

Fuori dai centri storici (in quanto specificatamente normati dalle tavole di Piano) i muri di recinzione esistenti in sasso a vista vanno di norma conservati; sono ammesse limitate aperture di brecce per problemi di circolazione stradale previo specifico atto autorizzativo.

#### **6) Monumenti botanici**

I cipressi presenti nella frazione di Volargne, così come schedati ed individuati dall'Amministrazione Provinciale di Verona devono essere monitorati al fine di garantire buone condizioni fitosanitarie, migliorandone le condizioni di sopravvivenza e visibilità, evitando che essi siano oppressi e mascherati dallo sviluppo eccessivo di altre essenze di scarso rilievo e da superfetazioni.

### **ART. 90. PAVIMENTAZIONI ESTERNE**

Per "pavimentazioni esterne" si intendono quelle a cielo aperto di giardini, cortili, terrazze, scale e quelle a cielo coperto, sia pubblici sia privati, quali le pavimentazioni di portici aperti, oltreché gli spazi pavimentati nelle aree a uso produttivo ed a uso pubblico.

#### **1) Materiali**

- Le pavimentazioni esterne possono essere in pietra, in acciottolato, in laterizio, in legno, in manufatti di cemento o in conglomerati bituminosi.
- I materiali e le tecnologie di realizzazione delle pavimentazioni esterne devono garantire il deflusso delle acque piovane che andranno opportunamente depurate se lambiscono aree inquinate.
- Nei giardini e nei cortili ad uso abitativo, anche in zona agricola, sono da evitarsi pavimentazioni in conglomerato bituminoso o in calcestruzzo gettato in opera.

### **ART. 91. REALIZZAZIONI EDILIZIE LUNGO I CORSI D'ACQUA**

Non è consentito, salvo precise prescrizioni da parte degli Organi competenti in materia di disciplina delle acque pubbliche, la sistemazione con calcestruzzo degli alvei dei corsi d'acqua.

Si prescrive altresì la sistemazione con materiali naturali quali pietrame, tronchi in legno ecc., con metodi di ingegneria naturalistica; ove ciò non sia possibile, per ragioni statiche, le opere murarie dovranno essere finite, nelle parti in vista, con paramenti di pietrame tipico della zona interessata.

Il consolidamento delle scarpate, dovrà avvenire inoltre con la piantumazione di specie tipiche dell'ecosistema fluviale dell'Adige a forte apparato radicale.

### **ART. 92. ARREDO - STRUTTURE DI SERVIZIO E SEGNALETICA**

Su tutto il territorio comunale valgono le indicazioni previste nel progetto del Piano Ambientale della Lessinia di cui si allegano gli elaborati grafici (tav. 7.4.1 e 7.5.2 del Piano Ambientale della Lessinia) relativi alle strutture di servizio e segnaletica.

### **ART. 92BIS. VIABILITÀ DI PROGETTO e PERCORSI ATTREZZATI, PEDONALI E CICLOPEDONALI DI PROGETTO**

1. Le tavole di piano indicano le previsioni di Nuova viabilità e allargamento stradale o di Percorsi attrezzati,

pedonali e ciclopedonali, relative alla definizione di nuovi tratti di viabilità urbana e connessioni urbane di distribuzione interna a supporto dei nuovi ambiti di sviluppo insediativo, ovvero finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione comunale e intercomunale: tale viabilità e percorsi di progetto hanno valore indicativo e la progettazione definitiva esecutiva potrà modificare il tracciato stesso, fatto salvo il rispetto degli obiettivi di collegamento individuati nelle tavole e senza che ciò comporti, **nel caso di modifiche di modesta entità**, variante al piano stesso.

2. Le indicazioni delle strutture individuate ai sensi del presente articolo, se soggette a intervento pubblico, saranno formalizzate da puntuali progetti e interventi dell'Amministrazione Comunale o degli Enti preposti, con la definizione di eventuali espropri in fase di progettazione definitiva esecutiva: le eventuali indicazioni all'interno di PUA sono da realizzarsi a carico dei privati lottizzanti salvo eventuali convenzioni specifiche.
3. Fino alla definizione del progetto definitivo dell'opera, per i fabbricati esistenti interessati dalle previsioni di cui al presente articolo sono ammessi tutti gli interventi altrimenti assentiti dalle presenti Norme. Con il progetto definitivo dell'opera stessa saranno invece ammessi esclusivamente interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), c), art. 3, comma 1, DPR 380/2001 e s.m.i.
4. In sede di ristrutturazione o di realizzazione delle strutture individuate ai sensi del presente articolo dovranno per quanto possibile essere conservate le alberature esistenti, soprattutto se di specie autoctona o di valore paesaggistico; in tale sede inoltre dovrà essere valutata, in particolar modo per le nuove viabilità di progetto, la necessità di introdurre misure idonee ad aumentare la sostenibilità delle infrastrutture, promuovendo azioni atte a ridurre gli impatti visivo/acustici e gli impatti dovuti alle emissioni in atmosfera delle polveri inquinanti.
5. Si danno qui per riportati, ai fini delle eventuali attenzioni progettuali da mettere in atto nei progetti esecutivi delle strutture individuate ai sensi del presente articolo, gli eventuali contenuti in tal senso presenti nelle presenti Norme e nell'ulteriore normativa regolamentare comunale, quali ad es. i vigenti "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" e il "Regolamento Edilizio Comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo (RET)".

Si inserisce la seguente normativa come prescritto dal:

**PARERE MOTIVATO**

**n. 138 - VFSA in data 21/05/2021**

Oggetto: **Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale - Variante n. 4 al Piano degli Interventi per "Interventi di riassetto urbano in frazione Brentino" - Comune di Brentino Belluno (VR).**

Articolo inserito:

- 1) all'art. 92-bis delle NTO il seguente periodo "*tale viabilità e percorsi di progetto hanno valore indicativo e la progettazione definitiva esecutiva potrà modificare il tracciato stesso, fatto salvo il rispetto degli obiettivi di collegamento individuati nelle tavole e senza che ciò comporti variante al piano stesso*" venga modificato come di seguito "*tale viabilità e percorsi di progetto hanno valore indicativo e la progettazione definitiva esecutiva potrà modificare il tracciato stesso, fatto salvo il rispetto degli obiettivi di collegamento individuati nelle tavole e senza che ciò comporti, **nel caso di modifiche di modesta entità**, variante al piano stesso*";

**ART. 93. CONI VISUALI**

1. Si richiama l'art. 14.6 del PATI. Il PATI, al fine di garantire l'attuale qualità paesaggistica, la conservazione

degli elementi rilevanti che lo caratterizzano e la sostenibilità dei nuovi interventi, individua i principali cono visuali per la percezione del paesaggio e degli elementi rilevanti che lo caratterizzano, posti eventualmente anche in corrispondenza di edifici e complessi a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale, e prevede la valorizzazione delle relazioni visive tra le parti di paesaggio messe in relazione dal simbolo indicato nelle tavole grafiche come “cono visuale”.

2. In sede di PI devono essere promosse azioni per la preservazione e valorizzazione della percezione visiva di elementi singoli, paesaggi e ambienti costruiti, articolando opportunamente i volumi, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni e le nuove piantumazioni.
3. Sono in generale inedificabili gli ambiti individuati per una profondità minima di 200 metri.
4. La simbologia adottata negli elaborati grafici del PATI indica azioni riferite al territorio non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica.

## **TITOLO VI – P.I. ~~Prima Fase~~ NORME TRANSITORIE**

### **ART. 93-94. MISURE DI SALVAGUARDIA**

Dalla data di adozione del P.I. – Prima Fase si applicano le misure di salvaguardia secondo le modalità della L. 1902/1952 e s.m.i.; è pertanto sospeso il rilascio di Permessi di Costruire in contrasto con le nuove previsioni. Sono fatte salve le previsioni dei progetti conformi a P.U.A. già approvati, secondo quanto disposto nelle presenti norme. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione o di approvazione da parte del Consiglio Comunale devono adeguarsi alle previsioni del nuovo P.I. I piani attuativi approvati e vigenti restano in vigore anche in deroga alle disposizioni grafiche e normative del presente P.I. – Prima Fase fino alla sua definitiva approvazione. E' consentito portare a completa attuazione, ai sensi dell'articolo 17 della L. n. 1150/1942, le parti residue dei P.U.A. scaduti, purché siano realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi stessi. Analogamente gli interventi convenzionati in essere già in fase di attuazione potranno essere completati in conformità alle convenzioni già stipulate.

### **ART. 94-95. SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE**

Quando non sia diversamente specificato nei singoli articoli, si intende che gli edifici e gli spazi aperti esistenti non conformi alle previsioni del nuovo P.I. possano essere solo oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli edifici produttivi sarà consentito l'adeguamento tecnologico con possibilità di aumento della cubatura esistente nella misura del 5% e in ogni caso la possibilità di integrare e modificare gli impianti di trattamento dei reflui. Per tutti gli altri tipi di intervento è necessario l'adeguamento alle previsioni del P.I.

Gli interventi già concessionati alla data di adozione del Piano degli Interventi conservano validità a condizione siano iniziati entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo.

Gli interventi di trasformazione per i quali sia già stata inoltrata richiesta o, se del caso attivata la D.I.A., al Comune potranno seguire l'iter autorizzativo già iniziato nel rispetto della disciplina previgente, purché entro i termini stabiliti per legge.

### **ART. 95-96 INAMMISSIBILITÀ DI DEROGHE**

Le prescrizioni contenute in tutti gli elementi costitutivi del presente P.I. Prima Fase (Tavole, Norme Tecniche Operative, ecc...) non ammettono deroghe ad eccezione di quelle espressamente stabilite dalle norme statali e regionali.

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al Piano degli Interventi i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

### **ART. 96-97. CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL P.A.T.I. IN RAPPORTO ALLA V.A.S.**

#### **ART. 97.1 COMPENSAZIONE AMBIENTALE DELLE AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE**

**Nell'ambito di attuazione delle fasi di P.I.** secondo le disposizioni di cui al Titolo III delle norme del P.A.T.I. alle zone definite di nuova "trasformazione" del territorio rurale, (ossia le aree che determinano un nuovo consumo di S.A.U.) si applica la prescrizione della *Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti*, contenuta nel Parere n.28 del 05.07.2010, che cita: "...Il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal P.A.T.I. in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

*2.2. Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.*

*2.3. In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel presente articolo, estratto dal punto 1.1.1 del suddetto parere, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.”*

#### **ART. 97.2 PIANO DI MONITORAGGIO**

In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE, il P.I., recepisce le indicazioni di cui all'art. 35, del P.A.T.I., e determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive, mediante il Piano di monitoraggio.

Pertanto:

- ▯ L'attuazione delle previsioni del P.A.T.I., mediante il P.I., nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.
- ▯ Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS del PATI, le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

	INDICATORI	UNITA' DI MISURA	NOTE (gli indicatori vanno alimentati almeno annualmente)	RESPONSABILE RACCOLTA DATI
ARIA	Inquinamento atmosferico: NO <sub>x</sub>	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: N <sub>2</sub> O medio	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: PM <sub>10</sub>	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Acque sotterranee: n. pozzi	n.	Dato raccolto routinariamente nelle stazioni esistenti e fornito direttamente da ARPAV	ARPAV
	Residenti collegati alle fognature	n.	Rilievo semestrale	AATO/Comune
	Acque sotterranee: Nitrati media	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: Cloruri media	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: Ammoniaca media	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: n. pozzi privati	n.	Rilievo annuale	Comune
	Acque potabili: consumi idrici pro capite	l/abitante al giorno	Dato estrapolato dai quantitativi erogati.	AGS/Comune
	Acque superficiali: IBE		Rilievi	ARPAV
POPOLAZIONE E SALUTE UMANA	Inquinamento elettromagnetico: n. SRB	n. SRB ogni 10 km	Dato raccolto routinariamente.	ARPAV
	Inquinamento luminoso: Potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Kw	Il dato è rilevabile in sede di nuovi progetti	ENEL/Comune
	Rumore: superamenti dei limiti di protezione diurni	n.	Rilievo annuale	ARPAV/Comune
	Rumore: superamenti dei limiti di protezione notturni	n.	Rilievo annuale	ARPAV/Comune
	Energia: Consumi medi procapite di energia elettrica	kWh per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune
	Energia: Consumi medi procapite di metano	mc/abitante	Rilievo annuale	ente gestore/Comune
	Rifiuti: Produzione pro capite di RSU	kg/abitante	Dato raccolto routinariamente.	ARPAV/Comune
	Rifiuti: Raccolta differenziata media	%	Dato raccolto routinariamente.	ARPAV/Comune
	Superficie urbanizzata/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Sviluppo dei percorsi ciclabili	M(Kmq)	Rilievo annuale	Comune
	Superficie boscata/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Industrie a rischio di incidente rilevante	n.	Rilievo annuale	Comune

	<i>Popolazione: Abitanti</i>	<i>n.</i>	<i>Rilievo annuale</i>	<i>Comune</i>
	<i>Popolazione: Saldo migratorio</i>	<i>n. ab</i>	<i>Rilievo annuale</i>	<i>Comune</i>
	<i>Popolazione: Saldo naturale</i>	<i>n. ab.</i>	<i>Rilievo annuale</i>	<i>Comune</i>
	<i>Popolazione: Rapporto abitazioni/residenti</i>	<i>ab/resid</i>	<i>Rilievo annuale</i>	<i>Comune</i>
	<i>Popolazione: Abitazioni occupate</i>	<i>% sul totale</i>	<i>Rilievo annuale</i>	<i>Comune</i>
	<i>Turismo: Arrivi turistici</i>	<i>n.</i>	<i>Rilievo annuale</i>	<i>Provincia</i>
<b>PAESAGGIO TERRITORIO</b>	<i>Zootecnia: n. allevamenti intensivi</i>	<i>n.</i>	<i>Rilievo annuale</i>	<i>Comune/ULSS</i>
	<i>Agricoltura: SAU</i>	<i>mq</i>	<i>Rilievo annuale</i>	<i>Comune</i>
	<i>Uso del suolo: Zone non agricole</i>	<i>%</i>	<i>Rilievo annuale</i>	<i>Comune</i>

- In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel presente articolo, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale elaborato per la V.A.S. del P.A.T.I.
- Contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenta una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.
- Prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L.R. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla V.A.S., con particolare riferimento:
  - a) al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
  - b) alla riduzione delle eventuali perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
  - c) all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia;
  - d) all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti costruite del territorio comunale rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli;
  - e) la contestualità degli interventi previsti dal P.A.T.I. in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

Il P.I. dovrà garantire la contestualità degli interventi in ambito urbano e di carattere compensativo con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

In relazione a tale verifica la Giunta può proporre al Consiglio Comunale l'adozione di eventuali misure cautelative/correttive delle misure di mitigazione e/o di compensazione individuate dalla V.A.S.



## ALLEGATI

## COMUNE DI BRENTINO BELLUNO PROVINCIA DI VERONA

### Scheda Progettuale

#### Modello Richiesta per il recupero dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo presenti in territorio agricolo o negli ambiti di edificazione diffusa

RILEVAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA  
(scheda d'indagine)

Denominazione  
ditta/azienda: \_\_\_\_\_

Sede ditta: Via \_\_\_\_\_  
Loc. \_\_\_\_\_  
CAP \_\_\_\_\_ Città \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_  
Tel \_\_\_\_\_ Cell: \_\_\_\_\_  
Mail: \_\_\_\_\_

Sede Legale : Via \_\_\_\_\_  
Loc. \_\_\_\_\_  
CAP \_\_\_\_\_ Città \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_  
Tel \_\_\_\_\_ Cell: \_\_\_\_\_  
Mail: \_\_\_\_\_

## INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

---

Superficie totale della Ditta: \_\_\_\_\_

Numero corpi aziendali: \_\_\_\_\_ di cui nel Comune: \_\_\_\_\_

Numero identificativo	Destinazione d'uso originale	Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali	
				Foglio	Mappale
	Abitazione				
	Stalla				
	Deposito Prodotti (.....)				
	Ricovero macchine ed attrezzi				
	Cantina				

Note:

---

---

---

---

---

---

**Allegare:**

- **Mappa catastale dell'intera azienda;**
- **Per ognuno degli edifici segnalati, almeno due fotografie ed una planimetria con indicata la parte non più funzionale all'Azienda;**
- **Dichiarazione sostitutiva di cui al D.P.R. 28.12.2000, n° 445 che i fabbricati sono legittimati da titolo abilitativi (licenza o Concessione Edilizia) e non più funzionali alla Ditta Agricola.**

## INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

---

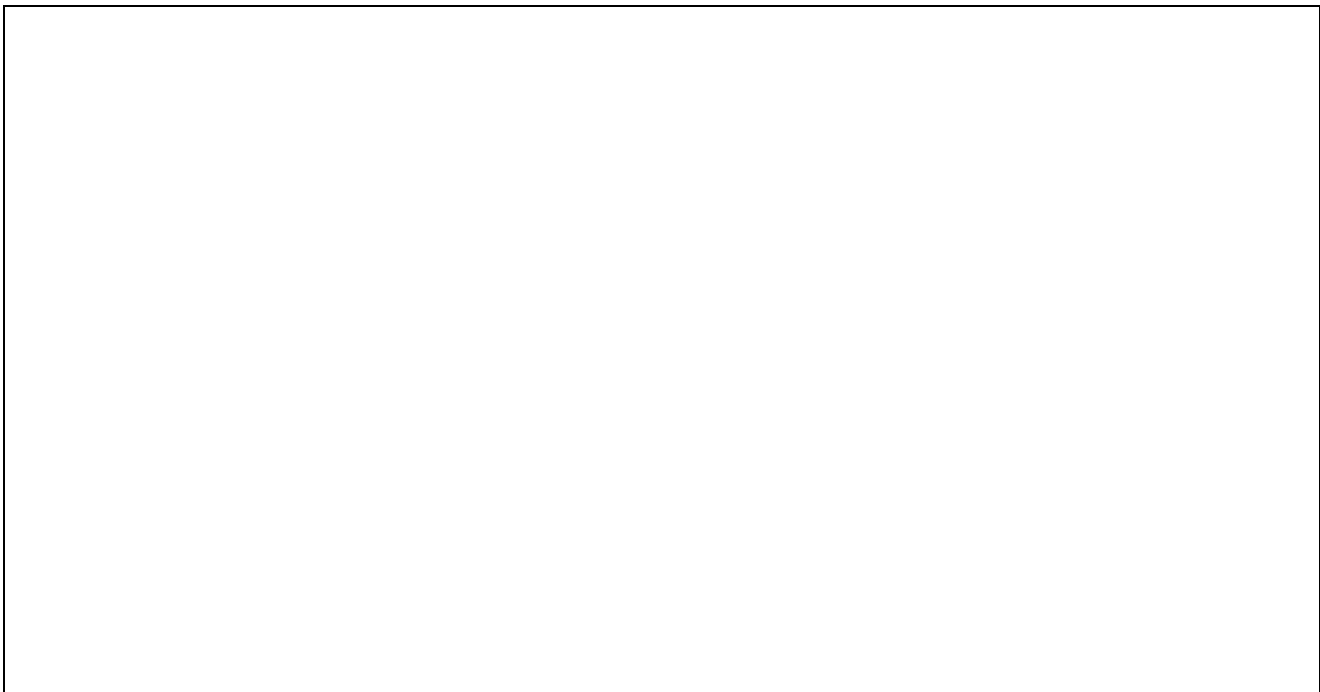
### MAPPA CATASTALE



## INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

---

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
(almeno due fotografie per ognuno degli edifici segnalati)



## INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

---

**PLANIMETRIA SU CTR**  
(indicare la parte non più funzionale all'Azienda)



## INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

---

### EPOCA DI COSTRUZIONE:

- 1 - *prima del 1945*
- 2 - *tra il 1946 e il 1967*
- 3 - *tra il 1968 e il 1984*
- 4 - *dopo il 1985*

### GRADO DI CONSERVAZIONE

---

- 1 - *buono*
- 2 - *discreto*
- 3 - *scadente*
- 4 - *pessimo*

### NUMERO PIANI \_\_\_\_\_

### INTERVENTI SUL VOLUME ESISTENTE

---

- *Ristrutturazione parziale*
- *Ristrutturazione totale*
- *Sostituzione edilizia*
- *Creazione sottotetto*
- *Ampliamento planimetrico*
- *Trasposizione con aumento di volume*

### CONSISTENZA DEL FABBRICATO

---

- *volume esistente mc:* \_\_\_\_\_
- *volume in aumento mc:* \_\_\_\_\_
- *volume totale mc:* \_\_\_\_\_

## DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

---

---

---

---

## DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA – FABBRICATO IN ZONA AGRICOLA

---

- *A - residenza*
- *B - accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)*
- *C - artigianato artistico e manuale*

**Note:** \_\_\_\_\_

## ELABORATI DA ALLEGARE

---

- *relazione agronomica che attesti la non funzionalità del fabbricato in rapporto al fondo rustico di pertinenza*



**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'**  
**(Art.47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445)**

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_

(cognome) (nome)

nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_

(luogo) (prov.)

residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) in via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_

(luogo) (prov.) (indirizzo)

domiciliato/a in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) in via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_

(luogo) (prov.) (indirizzo)

consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art.75 e 76 del d.P.R. 28.12.2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

**DICHIARA**

che i fabbricati esistenti censiti catastalmente al N.C.T., foglio n° \_\_\_\_\_ mappale/i n° \_\_\_\_\_ ed al N.C.E.U. sezione \_\_\_\_ foglio n° \_\_\_\_\_ mappale/i \_\_\_\_\_ sub n° \_\_\_\_\_ sono legittimati dai seguenti titoli abilitativi:

1. l'immobile è stato realizzato ed ultimato anteriormente alla data 02/09/1967;
2. licenza edilizia n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
3. Conc. Edilizia n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
4. Conc. Edilizia a Sanatoria di cui alle leggi n° 47/85 – L.724/94 – L.326/03 n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
5. Permesso di Costruire n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_  
(luogo, data)

\_\_\_\_\_  
Il dichiarante

*Ai sensi dell'art.38 del D.P.R. del 28.12.2000, n.445 la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e presentata all'ufficio competente, unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore. E' ammessa la presentazione anche via fax, per via telematica o a mezzo posta.*

**Articolo 47 del D.P.R. 28.12.2000, n.445**  
*Dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà*

1. *L'atto di notorietà concernente stati, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell'interessato è sostituito da dichiarazione resa e sottoscritta dal medesimo con la osservanza delle modalità di cui all'articolo 38.*
2. *La dichiarazione resa nell'interesse proprio del dichiarante può riguardare anche stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui egli abbia diretta conoscenza.*
3. *Fatte salve le eccezioni espressamente previste per legge, nei rapporti con la pubblica amministrazione e con i concessionari di pubblici servizi, tutti gli stati, le qualità personali e i fatti non espressamente indicati nell'articolo 46 sono comprovati dall'interessato mediante la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.*
4. *Salvo il caso in cui la legge preveda espressamente che la denuncia all'Autorità di Polizia Giudiziaria è presupposto necessario per attivare il procedimento amministrativo di rilascio del duplicato di documenti di riconoscimento o comunque attestanti stati e qualità personali dell'interessato, lo smarrimento dei documenti medesimi è comprovato da chi ne richiede il duplicato mediante dichiarazione sostitutiva.*

# **ALLEGATI NORMATIVI**

## **EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO**

### **II PIANO DEGLI INTERVENTI**

**COMUNE DI  
BRENTINO BELLUNO**  
Provincia di Verona

**Scheda Progettuale**

**Modello Richiesta per il recupero dei fabbricati non più funzionali alla conduzione  
del fondo presenti in territorio agricolo o negli ambiti di edificazione diffusa**

RILEVAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA  
(scheda d'indagine)

Denominazione ditta: Terra Federico

Sede ditta: Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa, 8  
Loc. Belluno Veronese  
CAP 37020 Città Brentino Belluno Provincia VR  
Cell: 3486897911  
Mail: ft9fede@gmail.com

Sede Legale : Via \_\_\_\_\_  
Loc. \_\_\_\_\_  
CAP \_\_\_\_\_ Città \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_  
Tel \_\_\_\_\_ Cell: \_\_\_\_\_  
Mail: \_\_\_\_\_

## INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

Superficie totale della Ditta: \_\_\_\_\_

Numero corpi aziendali: \_\_\_\_\_ 2 \_\_\_\_\_ di cui nel Comune: \_\_\_\_\_ 2 \_\_\_\_\_

Numero identificativo	Destinazione d'uso originale	Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali	
				Foglio	Mappale
	Abitazione				
	Stalla				
2	Deposito Prodotti (.....)	57	57	12	625 sub. 10
	Ricovero macchine ed attrezzi				
1	Cantina	57	57	12	625 sub. 9
	Fienile				

Note:

---



---



---



---



---



---

**Allegare:**

- Mappa catastale dell'intera azienda;
- Per ognuno degli edifici segnalati, almeno due fotografie ed una planimetria con indicata la parte non più funzionale all'Azienda;
- Dichiarazione sostitutiva di cui al D.P.R. 28.12.2000, n° 445 che i fabbricati sono legittimati da titolo abilitativi (licenza o Concessione Edilizia) e non più funzionali alla Ditta Agricola.

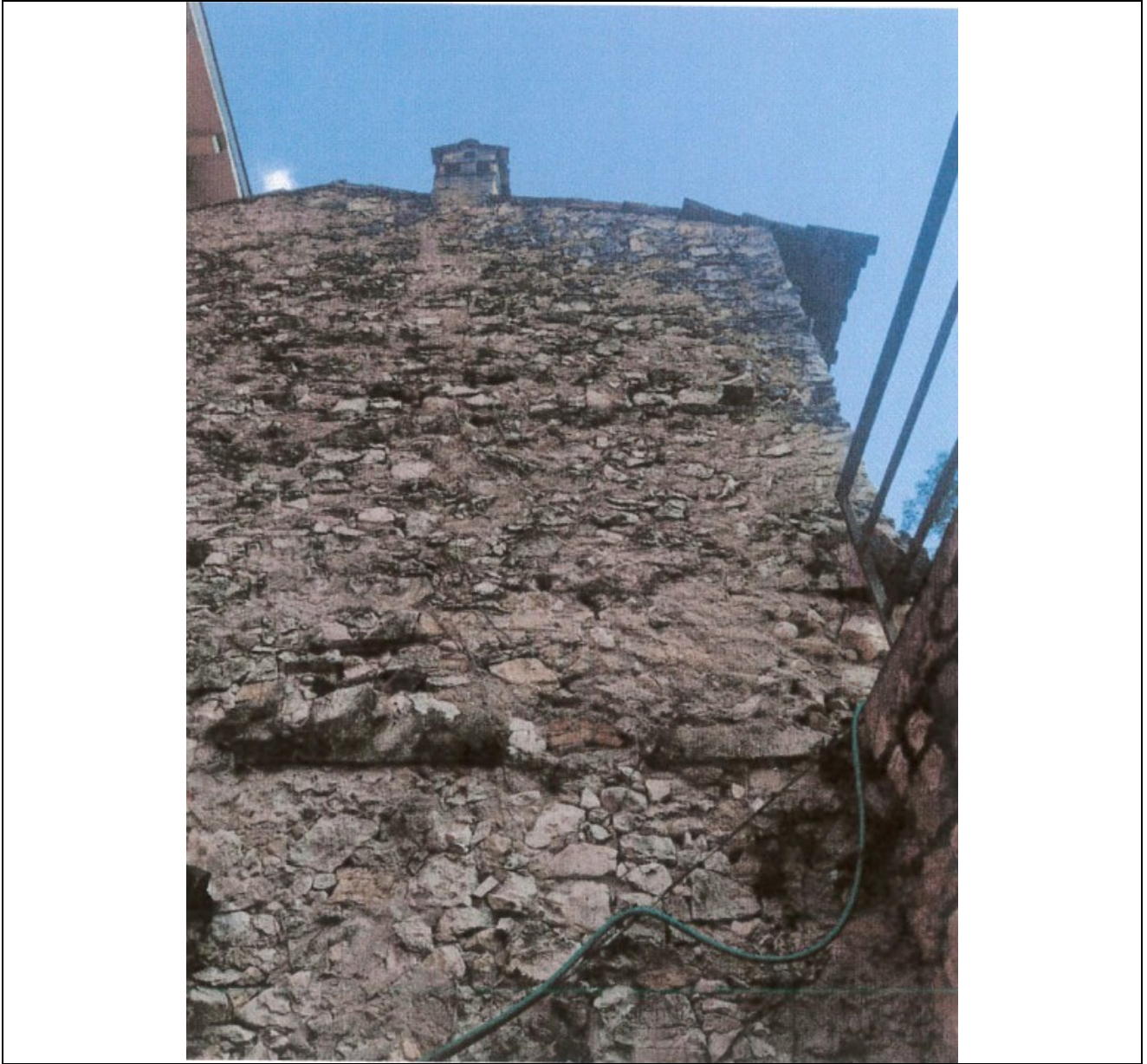
# INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

## MAPPA CATASTALE



## INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
(almeno due fotografie per ognuno degli edifici segnalati)







## INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

**PLANIMETRIA SU CTR**  
(indicare la parte non più funzionale all'Azienda)



## INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

### EPOCA DI COSTRUZIONE:

- 1 -prima del 1945
- 2 - tra il 1946 e il 1967
- 3 -tra il 1968 e il 1984
- 4 -dopo il 1985

### GRADO DI CONSERVAZIONE

- 1 - buono
- 2 - discreto
- 3 - scadente
- 4 – pessimo

NUMERO PIANI 2\_\_\_\_\_

### INTERVENTI SUL VOLUME ESISTENTE

- *Ristrutturazione parziale*
- **Ristrutturazione totale**
- *Sostituzione edilizia*
- *Creazione sottotetto*
- *Ampliamento planimetrico*
- *Trasposizione con aumento di volume*

### CONSISTENZA DEL FABBRICATO

- *volume esistente mc:* 430\_\_\_\_\_
- *volume in aumento mc:* 0\_\_\_\_\_
- *volume totale mc:* 430\_\_\_\_\_

## DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

Foglio 12, mappale 625, sub. 9 (Piano Terra): cantina

Foglio 12, mappale 625, sub. 10 (Piano Primo): deposito prodotti

## DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA – FABBRICATO IN ZONA AGRICOLA

- **A - residenza**
- *B - accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)*
- *C - artigianato artistico e manuale*

Note: \_\_\_\_\_

## ELABORATI DA ALLEGARE

- *relazione agronomica che attesti la non funzionalità del fabbricato in rapporto al fondo rustico di pertinenza*

**Articolo 47 del D.P.R. 28.12.2000, n.445**  
*Dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà*

- 1. L'atto di notorietà concernente stati, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell'interessato è sostituito da dichiarazione resa e sottoscritta dal medesimo con la osservanza delle modalità di cui all'articolo 38.*
- 2. La dichiarazione resa nell'interesse proprio del dichiarante può riguardare anche stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui egli abbia diretta conoscenza.*
- 3. Fatte salve le eccezioni espressamente previste per legge, nei rapporti con la pubblica amministrazione e con i concessionari di pubblici servizi, tutti gli stati, le qualità personali e i fatti non espressamente indicati nell'articolo 46 sono comprovati dall'interessato mediante la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.*
- 4. Salvo il caso in cui la legge preveda espressamente che la denuncia all'Autorità di Polizia Giudiziaria è presupposto necessario per attivare il procedimento amministrativo di rilascio del duplicato di documenti di riconoscimento o comunque attestanti stati e qualità personali dell'interessato, lo smarrimento dei documenti medesimi è comprovato da chi ne richiede il duplicato mediante dichiarazione sostitutiva.*

## **“ Studio Tecnico Festa Andrea e Federico “**

Piazza S. Marco 1 37013 Caprino (VR) telefax 045/6230470 E-Mail: festaandrea@tiscalinet.it



**Comune di Brentino Belluno**



**Provincia di Verona**

**“ Mutamento di destinazione d’uso di un annesso rustico  
non più funzionale all’esigenza del fondo ”**

Comune di **Brentino Belluno** – VR, Foglio 12 mappale 625 sub 9 e10

**“ Individuazione fabbricati non più funzionali alle esigenze dell’azienda  
agricola e/o alla conduzione del fondo ”**

## **Relazione Agronomica**

**Ditta : Brentino Belluno**

**Caprino li 20\09\2022**

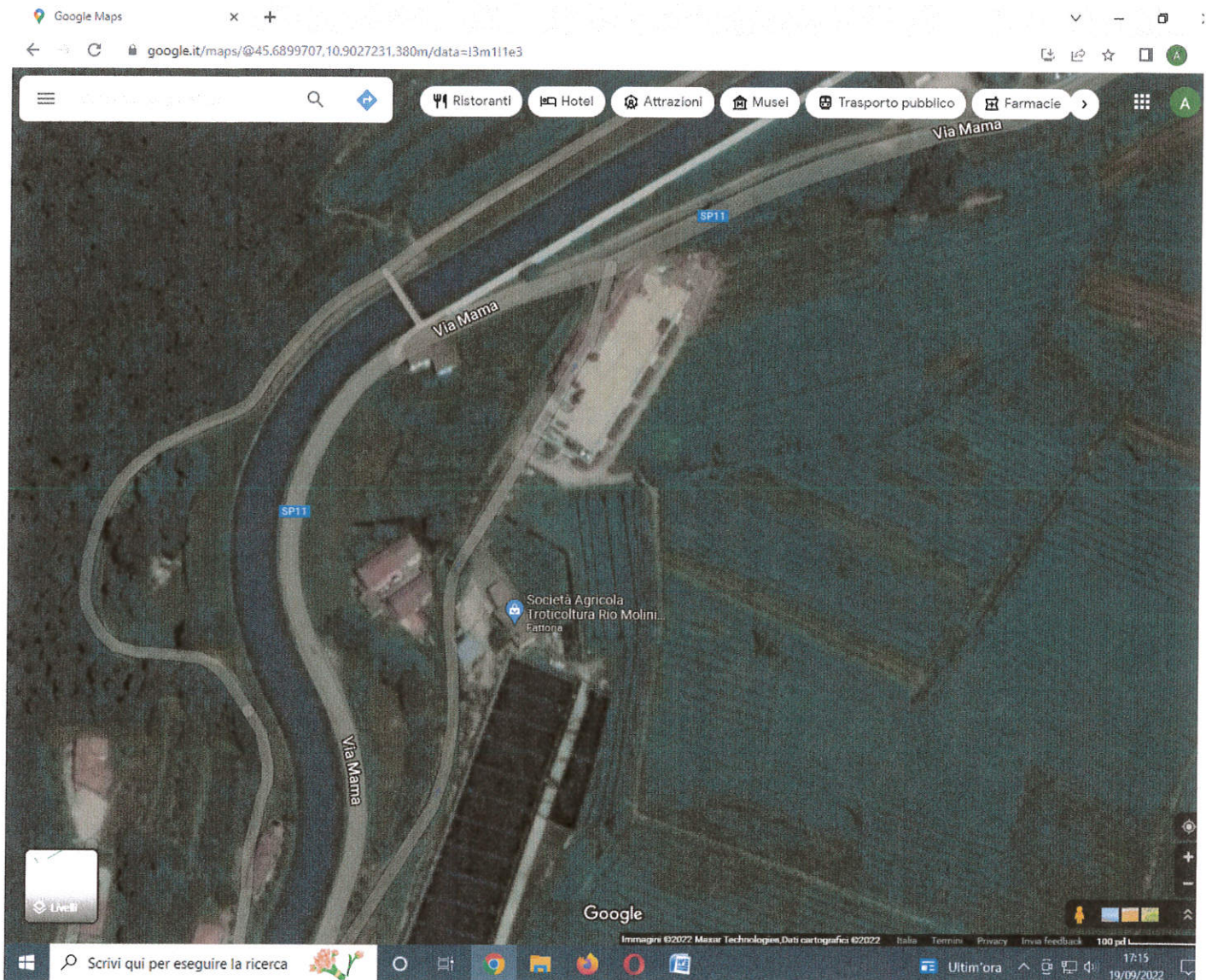
**Festa Per. Agr. Andrea**

Il manufatto in questione si trova in comune di Brentino Belluno in loc. Molini n.3

Foglio 12 mappale 625 sub 9 e10 ;

l'annesso si raggiungono facilmente percorrendo Via Mama ed è a pochi metri

dall'impianto di acquacoltura ben noto nella zona.





agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona

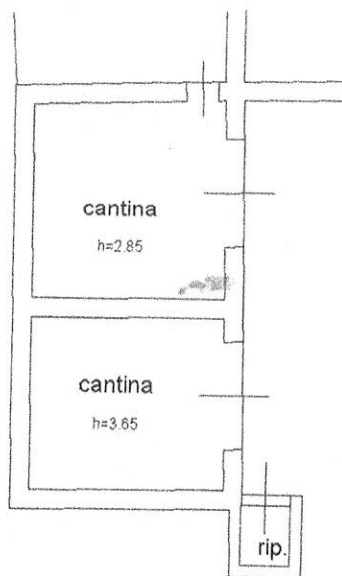
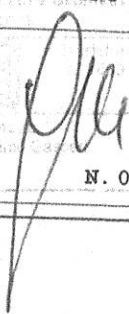
animetria  
bed n. 1      Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n.      del  
Comune di Brentino Belluno  
Via Molini

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 12  
Particella: 625  
Subalterno: 9

Compilata da:  
Gaspari Massimo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Verona

Collezione  
Banco  
di  
civ. SNC  
N. 01663



PIANO TERRA







**Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione**

Catasto Fabbricati Protocollo n.: VR0193823 Codice di Riscontro: 000NEPA83 Operatore: STONCL	Comune di BRENTINO BELLUNO (Codice: D6AS)	Ditta n.: 1 di 1
Tipo Mappale n.: -	Unità a destinazione ordinaria n.: 4	Unità in variazione n.: -
Motivo della variazione: DIVISIONE	Unità a dest. speciale e particolare n.: -	Unità in costituzione n.: 5
	Beni Comuni non Censibili n: 1	Unità in soppressione n.: 1

**UNITA' IMMOBILIARI**

Identificativo catastale										Dati di classamento proposti			
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		12	625	2								
2	C		12	625	6								
3	C		12	625	7	VIA MOLINI n. SNC, p. T-1	U	A02	02	6,5	198	604,25	
4	C		12	625	8	VIA MOLINI n. SNC, p. T	U	C02	01	47	58	58,26	
5	C		12	625	9	VIA MOLINI n. SNC, p. T	U	C02	01	53	73	65,69	
6	C		12	625	10	VIA MOLINI n. SNC, p. I	U	C02	01	54	72	66,93	
					11	VIA MOLINI n. SNC, p. T-1						0,00	

## Storia e descrizione dell'annesso rustico oggetto di cambio d'uso

### Storia dell'annesso rustico

Ci è impossibile dare un'età certa alla struttura in questione, di certo è un ante 67 ed antecedente allo scoppio della Seconda guerra mondiale.

Si racconta che in quella corte dove insiste l'annesso rustico in questione, bivaccarono e si riparavano i soldati tedeschi.

In ogni caso il manufatto cui al mappale 625 , faceva parte di un'azienda agricola gestita da una famiglia diretto coltivatrice, dove il capo azienda era il Signor Terra Danilo.

La coltivazione del fondo era mista, zootecnia di tipo bovino 4-5 vacche da latte e la coltivazione della vite;

a conferma di quanto affermato riscontriamo la presenza al sub 9 Piano Terra di alcune mangiatoie.

n. 2 locali al Piano Terra , Foglio 12 mappale 625 sub 9



Botola vista la Piano Terra usata tanti anni fa per il passaggio del foraggio



Completa la struttura il sub 10 composto da un fienile posto al Piano Primo necessario, allora, all'alimentazione dei bovini allevati al Piano Terra.



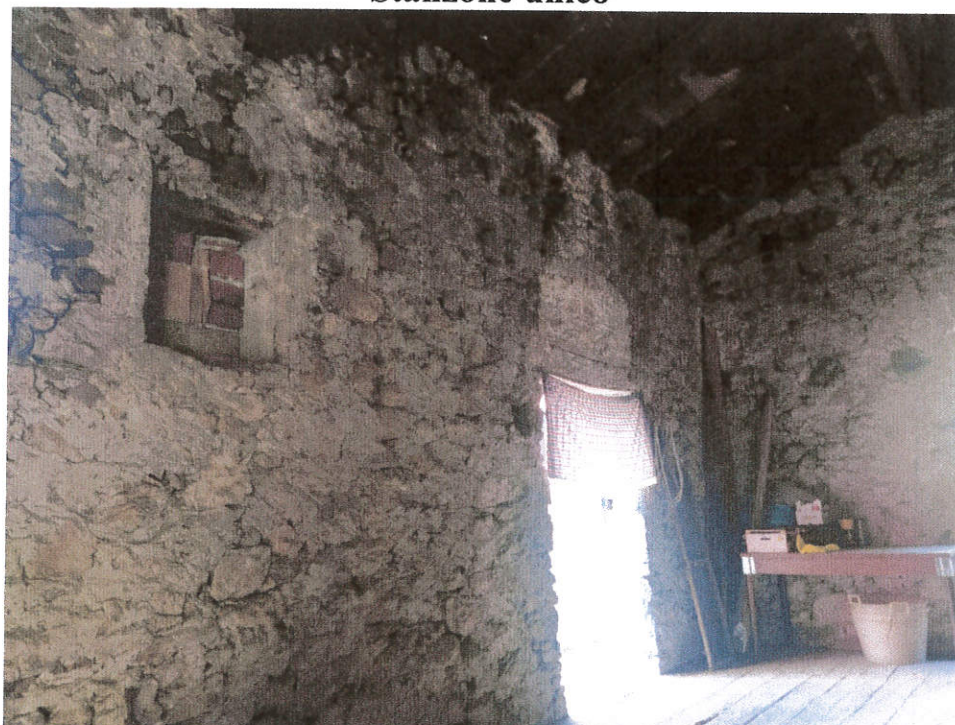
Scala esterna che conduce al Piano Primo

La costruzione è realizzata prevalentemente in sasso locale, travi in legno e tegole;  
tutta la struttura è accatastata alla categoria C/2.

**Primo Piano Foglio 12 mappale 625 sub 10**



**Stanzone unico**



**Materiali di costruzione : sasso e legno**



Foto del manufatto

Con successivo atto di divisione e donazione , il Signor Danilo lasciò i suoi beni ai suoi figli Antonella e Sergio;

il Signor Danilo pensionato è deceduto il giorno 16/08/2022.

Di fatto alla Signora Antonella Terra è toccato l'immobile oggetto di questa relazione;

con atto del notaio Rosalia Russo 15.02.2022, la Signora Antonella Terra ha venduto l'immobile al nipote Terra Federico, che oggi è l'esclusivo proprietario.



## ALLEGATO B DGR nr. 679 del 16 maggio 2017

## VALORI MEDI ORDINARI CONVENZIONALI DI TEMPO DI LAVORO E REDDITO DA LAVORO AI FINI DELLE QUALIFICHE PROFESSIONALI IN AGRICOLTURA

**Tabella 1**

Valori per attività agricole di coltivazione del fondo, silvicoltura e allevamento animali ai sensi dell'articolo 2135 del c.c.

VEGETALI	Tempi conv.li ore/ha	Redditi conv.li euro/ha	Note
cereali (escluso riso), pisello proteico, piante oleifere, orzo da malto	78	913,00	3
riso	90	1.100,00	
orticole a pieno campo a raccolta meccanizzata sia in coltura principale che secondaria	195	8.900,00	
tabacco	650	3.000,00	
barbabietola da zucchero	104	1.920,00	
cotone, lino, canapa, ecc ...	104	590,00	
foraggiere da affienare (prati avvicendati)	110	550,00	3
<b>prati permanenti</b>	<b>55</b>	<b>460,00</b>	<b>3</b>
pascolo, prato-pascolo (sulla superficie netta)	55	230,00	3
ortaggi e legumi a pieno campo individuati in fascicolo aziendale come coltura principale	1.300	11.790,00	1-2
ortaggi e legumi a pieno campo individuati in fascicolo aziendale come coltura secondaria	750	7.200,00	
radicchi a pieno campo con imbianchimento individuati in fascicolo aziendale come coltura secondaria	850	9.770,00	
asparago bianco	750	9.770,00	
asparago verde	650	5.850,00	
uva da tavola, ,	600	4.200,00	
mele, pere, pesche, nettarine, pesche percoche, ciliegie, nashi, agrumi	600	5.000,00	
oliveti per olive da olio	520	2000,00	
vigneti per uva da vino di qualità (DOP e IGP)	520	9.000,00	
vigneti per uva da vino comune	520	6.000,00	
frutta a guscio	520	4.000,00	
albicocche, actinidia, fico	520	9.160,00	
prugne, prugnone, kaki, nespola, melograno	520	6.150,00	
fragola e piccoli frutti (lamponi, more, ribes, mirtilli, ecc.)	2.000	9.600,00	
piante officinali (aromatiche e medicinali)	1.300	14.950,00	14
floricole a pieno campo, piante verdi o da fiore	1.200	34.700,00	
arboricoltura da legno o biomassa	52	750,00	
ortofrutticole in serra o tunnel freddo	3.000	13.400,00	

**L'attività agricola è insignificante**

Possiamo dire che questa proprietà non rappresenta minimamente un'azienda Agricola, proprio perché può contare esclusivamente su mq. 906 di prato.

**La proprietà - Foglio 12**

<b>mappale</b>	<b>coltura</b>
130	prato

**vitalità aziendale, stato attuale**

*S.T. mq. 0,00*

*Ditta "Terra Federico"*

**PRODUZIONI VEGETALI DELL'ALLEGATO B ALLA DGR 679/2017**

**Calcolo delle ore necessarie alle attività attuali**

**Solo a titolo esemplificativo**

**Zona Montana**

<b>coltivazione a prato</b>	HA	0,0906	X	55	ore/HA	=	5,0
<b>Totale ore prodotte dall'azienda</b>							<b>5,0</b>

**U.L.U.**

$$5,0 : 1.800 = 0,0027$$

0,0027 % , è la percentuale reale di operatività ricavabile dalle coltivazioni, cioè alla proprietà, manca il 99,9973 % di ore lavorative che le consentirebbero di essere azienda agricola vitale.

**Perito Agrario** Andrea Festa



## Redditività Aziendale attuale in termini di P.L.V.

### DALL'ALLEGATO B ALLA DGR 679/2017

	Reddito netto Ha	Ha	totale e
<b>coltivazione a prato</b>	460,00	0,0906	41,676
<b>Totale P.I.V.</b>			<b>41,676</b>

La redditività annuale netta aziendale è quindi pari a € **41,676**, pari a € 3,4730 mensili, pari a € 0,1157 giornaliera.

### “ Mutamento di destinazione a fini residenziali di un Annesso rustico non più funzionale all'esigenza del fondo ”

<b>Richiesta mutamento di destinazione urbanistica</b>
Comune di Brentino Belluno
<b>foglio 12 - mappale 625 sub 9</b>
• deposito prodotti – attrezzi
<b>foglio 12 - mappale 625 sub 10</b>
• fienile

### **Mutamento di destinazione d'uso, perchè :**

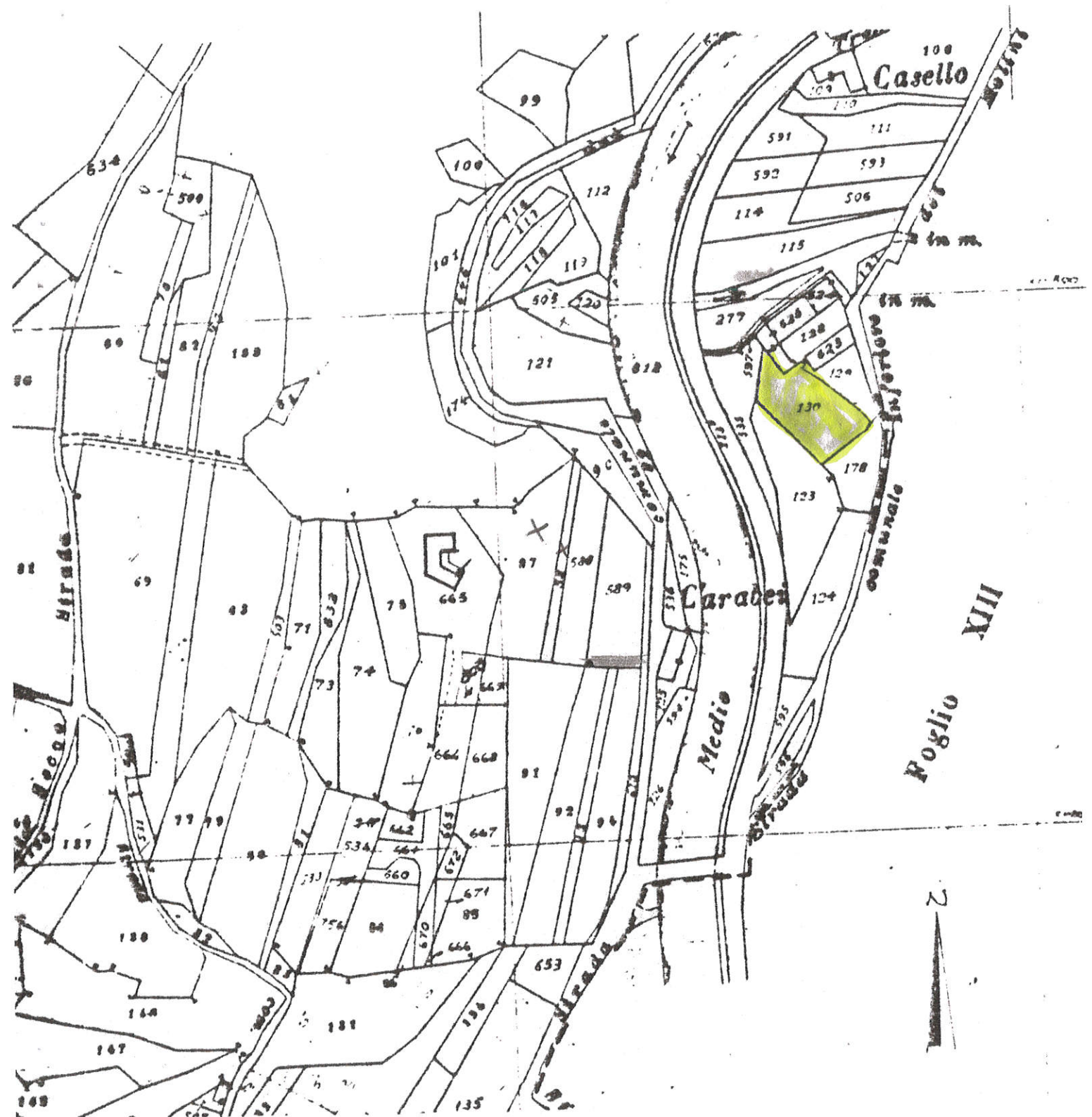
- attività aziendale inesistente
- P.L.V. € 41,676
- Perché l'annesso non ha un fondo agricolo

**Perito Agrario** Andrea Festa

ESTRATTO MAPPA

FOG. 12<sup>a</sup> - SC. 1/2000

MAPPALE N° ~~665~~ - 150



## **In definitiva**



Possiamo quindi ribadire che l'edificio al foglio 12 mappale 625 sub 9 e 10, risulta spogliato di ogni attività di campagna ad esso collegata, le attività agricole non esistono, nemmeno per il consumo familiare, la redditività è praticamente pari a zero;

infatti le ore lavorative aziendali annuali sono pari a **5**.

L'attrezzatura che detiene il Signor Terra Federico, è un piccolo decespugliatore usato per pulire il prato cui al mappale 130 e come tale non necessita di particolare ricoveri.

Si può quindi dire che le attività agricole collegate con la struttura, non sono nemmeno di tipo hobbistico o rivolte all'auto consumo.

Il ricovero macchine ed attrezzi ed il fienile cui al mappale **625 Foglio 12** del comune di **Brentino Belluno**, **non è più funzionale all'esigenza del fondo,**  
**per cui il Signor Terra Federico ha titolo per richiederne la trasformazione**  
**in residenza propria od altra destinazione abitativa.**

Caprino li 12/09/2019

**Festa Per.agr. Andrea**

**Perito Agrario Andrea Festa**