



COMUNE DI MOZZECANE  
Provincia di Verona

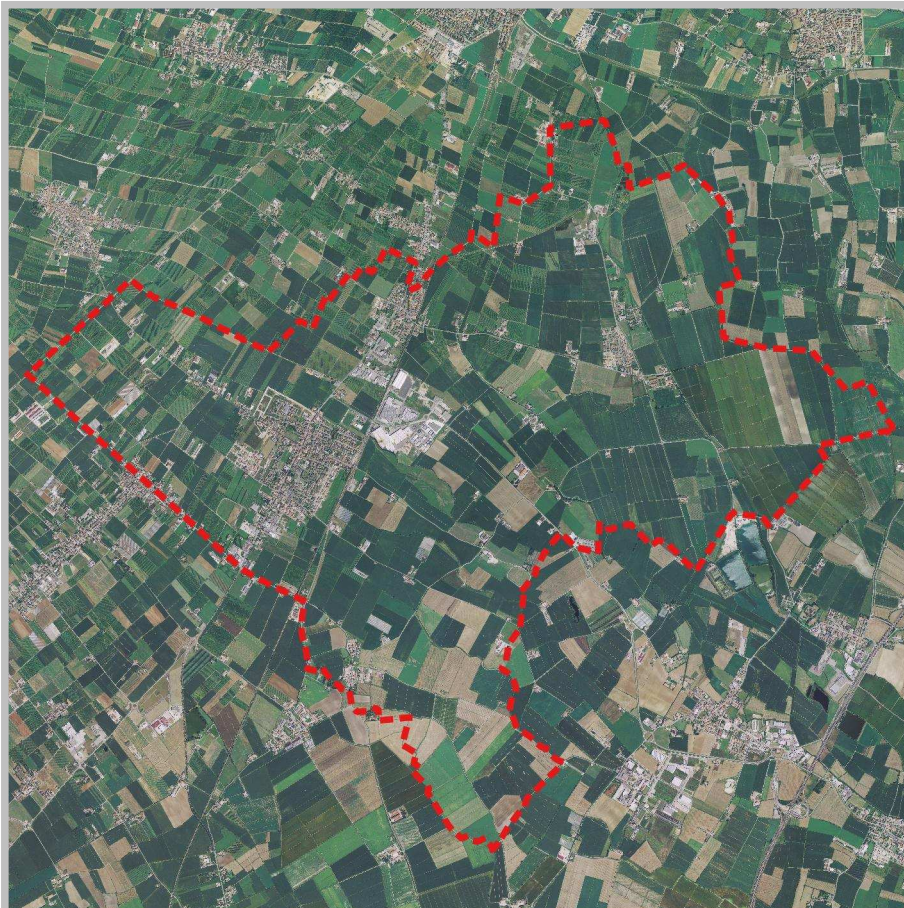
P.I.

Elaborato

0

B

# NORME TECNICHE OPERATIVE



sindaco

Tomas Piccinini

consigliere delegato

Sabrina Fortuna

progettisti

Gianluca Felici  
Luca Andreoli  
Davide Frigo

## Indice Generale

<b>1 DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>7</b>
1.1 ELABORATI DI PROGETTO DEL P.I.....	7
1.2 MISURE DI SALVAGUARDIA, VALIDITÀ E DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL P.I.....	7
1.3 ATTUAZIONE DEL P.I. E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.....	8
1.4 DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI.....	9
1.5 ISTITUTO DELLE PEREQUAZIONE.....	9
1.5.1 La perequazione urbanistica e le varianti urbanistiche in attesa di attuazione.....	10
1.5.2 La perequazione urbanistica e le varianti urbanistiche che scaturiscono da accordi pubblico-privato.....	10
1.5.3 Contributo perequativo.....	10
1.6 ISTITUTO DEL CREDITO EDILIZIO.....	11
1.6.1 Procedura di assegnazione del credito edilizio.....	13
1.6.2 Registro dei crediti edilizi.....	13
1.7 ISTITUTO DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA.....	14
1.8 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....	14
1.9 SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E L'EDILIZIA (S.U.A.P.ED.).....	15
<b>2 DEFINIZIONI GENERALI.....</b>	<b>16</b>
2.1 PARAMETRI QUANTITATIVI.....	16
2.2 INDICI EDIFICATORI.....	18
<b>3 NORME GENERALI.....</b>	<b>19</b>
3.1 INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE.....	19
3.2 EDIFICI INSISTENTI SU PIÙ ZONE OMOGENEE.....	19
3.3 NORME RELATIVE ALLE DISTANZE.....	19
3.3.1 Distanze tra pareti finestrate.....	19
3.3.2 Distanze dai confini del lotto.....	20
3.3.3 Distanze dei locali interrati.....	20

3.3.4 Distanze dai cigli stradali (fascia di rispetto stradale).....	20
3.3.5 Distanze dalle rive (fascia di rispetto idraulico).....	20
3.3.6 Distanze dalle ferrovie (fascia di rispetto ferroviaria).....	21
3.3.7 Distanze dagli elettrodotti (fascia di rispetto elettrodotti).....	21
3.3.8 Distanze dai metanodotti (fascia di rispetto metanodotti).....	21
3.3.9 Distanze dagli allevamenti zootecnico-intensivi.....	21
3.4 AMMISSIBILITÀ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	21
3.5 AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI.....	22
<b>4 TUTELE CULTURALI.....</b>	<b>23</b>
4.1 CENTRO STORICO E NUCLEI STORICI RURALI.....	23
4.2 VILLE VENETE ED EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE O TESTIMONIALE	23
4.2.1 Ghiacciaia di Grezzano ed elementi storici minori.....	24
4.3 PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE.....	24
4.3.1 Villa Ciresola.....	24
4.3.2 Villa Brenzoni - Catarinetti.....	24
4.3.3 Villa Miniscalchi.....	24
4.3.4 Casa di Via Marconi a Tormine.....	25
4.4 CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI.....	25
4.4.1 Villa Canossa.....	25
4.4.2 Villa Brenzoni - Catarinetti.....	25
4.4.3 Villa Caranzoni - Sandrini.....	25
4.5 STRADA CONSOLARE ROMANA, AGRO CENTURIATO ROMANO ED AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO.....	26
4.6 ANTICA STRADA POSTALE.....	26
<b>5 TUTELE AMBIENTALI.....</b>	<b>27</b>
5.1 COMPATIBILITÀ GEOLOGICA DEI TERRENI.....	27
5.1.1 Aree non idonee all'edificazione (c.g.0).....	27
5.1.2 Aree idonee a condizione all'edificazione (c.g.1).....	29
5.1.3 Aree idonee all'edificazione (c.g.2).....	30
5.2 AREE A DISSESTO IDROGEOLOGICO.....	30
5.2.1 Aree a deflusso difficoltoso.....	31
5.2.2 Area di risorgiva.....	31
5.3 CORRIDOIO DI DIFESA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO.....	31

5.4	AMBITO PRIORITARIO PER LA PROTEZIONE DEL SUOLO.....	31
5.5	LIMITE DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI.....	32
5.6	RETE IDROGRAFICA.....	32
5.6.1	Testate di risorgiva.....	32
5.6.2	Fiumi, Torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali.....	32
5.7	RETE ECOLOGICA.....	32
<b>6</b>	<b>TUTELE PAESAGGISTICHE.....</b>	<b>34</b>
6.1	AREE TUTELATE PER LEGGE.....	34
6.2	AMBITO DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE DEL FIUME TIONE.....	34
6.3	PALEO-ALVEO DEL FIUME TIONE.....	34
6.4	AMBITO PER L'ISTITUZIONE DEL PARCO DEL FIUME TIONE.....	34
6.5	AMBITI PAESAGGISTICI DEL FIUME TIONE E DI TORMINE.....	34
6.6	AREE AGRICOLE.....	35
<b>7</b>	<b>AZIONI STRATEGICHE DEL P.A.T.....</b>	<b>36</b>
7.1	AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA.....	36
7.2	AREE DI EDIFICAZIONE DIFFUSA.....	36
7.3	SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE DI MAGGIOR RILEVANZA.....	36
7.4	AREA PER SERVIZI FERROVIARI.....	36
7.5	LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO.....	36
7.6	AMBITI PRODUTTIVI DI SVILUPPO.....	37
7.7	AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA .....	37
7.7.1	Zona produttiva di via Roma.....	37
7.7.2	Zona residenziale della frazione Quistello.....	38
7.7.3	Zona residenziale della frazione Tormine.....	38
7.7.4	Zona produttiva loc. Vigneto (frazione S. Zeno).....	39
7.7.5	Zona residenziale di ristrutturazione di Via Roma, angolo Via Boara.....	40
7.8	OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DI DEGRADO DA DELOCALIZZARE.....	40

7.9	INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ.....	40
7.10	PISTE CICLOPEDONALI.....	41
<b>8</b>	<b>NORME DI ZONA.....</b>	<b>42</b>
8.1	ZONA A - CENTRO STORICO.....	42
8.1.1	Gradi di Protezione e rinvio a normativa specifica.....	43
8.1.2	Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione.....	46
8.1.3	Rinvio al Prontuario di qualità ambientale.....	46
8.1.4	Distanze dai confini e tra edifici.....	47
8.1.5	Disposizioni particolari per l'ambito di Villa Vecelli-Cavriani.....	47
8.2	ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE.....	47
8.2.1	Funzioni ammissibili.....	47
8.2.2	Modi di intervento.....	47
8.2.3	Parametri di intervento.....	47
8.3	ZONA C2 - ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	48
8.3.1	Funzioni ammissibili.....	48
8.3.2	Edificabilità.....	48
8.4	ZONA D1 - COMPLETAMENTO PRODUTTIVO.....	48
8.4.1	Funzioni ammissibili.....	48
8.4.2	Edificabilità.....	48
8.5	ZONE D2 - ESPANSIONI PRODUTTIVA.....	49
8.5.1	Funzioni ammissibili.....	49
8.5.2	Edificabilità.....	49
8.6	EDIFICI PRODUTTIVI FUORI ZONA.....	49
8.7	AMBITI PRODUTTIVI AI SENSI DEL D.LGS. N. 160/2010.....	50
8.8	MACROZONA DEL TERRITORIO AGRICOLO.....	50
8.8.1	Funzioni ammissibili.....	50
8.8.2	Edificabilità.....	51
8.8.3	Rinvio al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.....	52
8.8.4	Zona E – Agricola.....	52
8.8.5	Ambiti NSR – nuclei storici rurali (già Corti Rurali).....	52
8.8.6	Ambiti AED – aree di edificazione diffusa (già z.t.o. E.4).....	54
8.8.7	Zona Inedificabile – Varianti Verdi.....	55
8.8.8	Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo.....	55
8.9	ZONA F - SERVIZI PUBBLICI.....	55
8.9.1	Istruzione.....	56

---

8.9.2 Assistenza, servizi sociali e sanitari.....	56
8.9.3 Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile.....	56
8.9.4 Attività culturali, associative e politiche.....	57
8.9.5 Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche.....	57
8.9.6 Spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi.....	58
8.9.7 Parcheggi, spazi di sosta pubblici, attrezzature per la mobilità e rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani.....	58
8.9.8 Elementi di riqualificazione urbana.....	58
8.9.9 Attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.....	58
8.10 Viabilità.....	58
8.11 Ferrovia.....	58
8.12 Servizi tecnici.....	59
8.13 ZONA VP – VERDE PRIVATO.....	60

## **PREMESSE**

Queste norme di attuazione (Norme Tecniche Operative) sono organizzate in 8 capitoli e devono essere intese come complementari alla Norme Tecniche Attuative del P.A.T. e alle tavole grafiche del P.I..

Le tavole grafiche devono a loro volta essere intese come complementari tra loro, in quanto tavole a scala diversa riportano indicazioni diverse, non necessariamente ripetute a tutte le scale.

# **1 DISPOSIZIONI GENERALI**

Gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare la legislazione statale e regionale vigenti, la disciplina del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento – P.T.R.C., del Piano Territoriale Coordinamento Provinciale – P.T.C.P., del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E. e del Piano d’Area delle Pianure e Valli Grandi Veronesi vigenti e adottati, la disciplina del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T e quella di Piano degli Interventi - P.I. specificata negli elaborati di progetto e nelle presenti norme di attuazione.

Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti norme.

Sono fatte salve le norme sovraordinate speciali non specificamente riportate nel presente documento, che si intendono integralmente richiamate.

## **1.1 ELABORATI DI PROGETTO DEL P.I.**

Gli elaborati di progetto sono:

- Planimetria del territorio comunale su Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000 e formato digitale;
- Planimetria del territorio comunale su Carta Catastale in scala 1:2.000 e formato digitale;
- Schede nuclei storici rurali;
- Schede edifici rurali non più funzionali alla conduzione del fondo (riguardante soltanto due siti);
- Le presenti Norme Tecniche Operative;
- Relazione;
- Registro dei crediti edilizi;
- Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
- Banca dati alfanumerica.

Gli elaborati grafici redatti sulla base della Carta Tecnica Regionale prevalgono su quelli redatti su base catastale. I secondi hanno prevalenza soltanto per quanto attiene ai limiti precisi della zonizzazione.

Le presenti Norme Tecniche Operative, in caso di discordanza, prevalgono sugli elaborati grafici, sul Prontuario di Qualità Ambientale e sul Regolamento Edilizio; non prevalgono sulle schede degli edifici in quanto prescrizioni puntuali.

## **1.2 MISURE DI SALVAGUARDIA, VALIDITÀ E DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL P.I.**

L’adozione del P.I. comporta l’applicazione delle misure di salvaguardia previste dall’art. 29 della L.R. n. 11/2004 e dall’art. 12, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..



A partire dalla data di efficacia dell'approvazione, il Piano degli Interventi, in complementarietà con il Piano di Assetto del Territorio già approvato, sostituisce il precedente Piano Regolatore Generale Comunale.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tale ipotesi si applicano le previsioni dell'art. 33 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i..

### **1.3 ATTUAZIONE DEL P.I. E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

Il P.I. si attua a mezzo di pianificazione attuativa o con interventi edilizi diretti previa acquisizione dei titoli abilitativi edilizi previsti dalla legislazione vigente. La pianificazione attuativa è regolata dalla vigente legislazione statale e regionale vigente.

Il Piano Urbanistico Attuativo - P.U.A è formato almeno dai seguenti elaborati:

- Relazione sui principi e sulle finalità del piano urbanistico;
- Planimetria dell'area interessata, in scala adeguata (es. 1/1000 - 1/500), riprodotte lo stato di fatto ed il perimetro dell'area di intervento da cui risulti, tra l'altro, il rilievo del verde esistente, le costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti, il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù, la rete stradale con relativa toponomastica, le aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 e s.m.i. e quelle che abbiano valore ambientale e architettonico anche se non vincolate, nonché altri eventuali vincoli con particolare riferimento a quelli censiti nel P.A.T.;
- Documentazione fotografica dello stato di fatto, con indicazione dei punti di ripresa, delle foto stesse, su planimetria allegata;
- Planimetria dell'area interessata, in scala omogenea a quella della planimetria precedente (sub. 2), con indicazione degli elementi di progetto, e in particolare delle partizioni e degli usi del suolo, delle linee di fabbrica e dei limiti all'edificazione, della rete viaria suddivisa in percorsi pedonali, ciclabili, carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici, degli edifici da costruire, degli edifici da demolire, degli edifici da conservare, delle destinazioni d'uso degli edifici e della progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria all'insediamento;
- Profili altimetrici e sezioni stradali tipo, in scala 1/500 o di minore denominatore, con indicazione delle altezze degli edifici e delle destinazioni di uso dei vari piani;
- Pianta, prospetti e sezioni in scala 1/200 degli edifici soggetti a conservazione, con indicazione delle caratteristiche tipologiche, storiche, architettoniche e decorative, e con indicazione degli eventuali interventi previsti su di essi;
- Pianta, prospetti e sezioni in scala 1/200 degli eventuali edifici di nuova costruzione;
- Elenco delle proprietà catastali interessate alle parti di cui il piano di recupero prevede la trasformazione, con indicazione della destinazione d'uso attuale e di quella prevista;
- Schema di convenzione col Comune che definisca in forma impegnativa per i promotori tempi, modi e garanzie finanziarie per l'attuazione del piano di recupero (solo in caso di piano di recupero di iniziativa privata);
- Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica quando dovuta per legge.

## **1.4 DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI**

Le dotazioni minime di aree per servizi, da prevedere in sede di pianificazione attuativa, in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a quelle dettate dall'art. 31, comma 3 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i., tenuto conto di tutte le disposizioni contenute nello stesso articolo e nel successivo art. 32, di base:

- Relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico di cui minimo mq. 15 per urbanizzazioni primarie (mq. 6 per verde e mq. 9 per parcheggio);
- Relativamente all'industria e all'artigianato, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie delle singole zone;
- Relativamente al commercio e al direzionale, mq. 100 ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento;
- Relativamente al turismo, mq. 15 ogni mc. 100 di volume urbanistico, oppure, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie delle singole zone nel caso di insediamenti all'aperto.

Le aree per servizi di urbanizzazione primaria devono comunque essere cedute, mentre, quelle per urbanizzazione secondaria possono essere monetizzate.

## **1.5 ISTITUTO DELLE PEREQUAZIONE**

L'istituto della perequazione urbanistica è regolato dall'art. 35 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i. secondo gli indirizzi e i criteri fissati dall'art. 40 delle N.T.A. del P.A.T. ed in attuazione del principio per il quale i proprietari partecipano, in misura proporzionale alle proprietà possedute, sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

L'impiego dell'istituto perequativo è finalizzato all'acquisizione di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero, nella realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse.

La perequazione si attua con la corresponsione al Comune di un contributo perequativo da parte del privato che beneficia di una trasformazione urbanistica attuata dall'ente territoriale; può discendere da previsioni urbanistiche in attesa di attuazione o scaturenti da accordi pubblico privato come regolati al successivo articolo 1.8.

### **1.5.1 LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E LE VARIANTI URBANISTICHE IN ATTESA DI ATTUAZIONE.**

Le singole trasformazioni urbanistiche possono prevedere, secondo i criteri della perequazione e previo accordo pubblico-privato, alternativamente o meno, la cessione di aree destinate ad opere di urbanizzazione e/o la realizzazione di opere di urbanizzazione. Tali aree e/o opere sono aggiuntive rispetto alle aree, opere o monetizzazioni relative alle urbanizzazioni primaria e secondaria.

Si precisa che le trasformazioni urbanistiche, assoggettate all'obbligo della perequazione, possono riguardare sia la previsione di ambiti per i quali sono ammessi interventi edilizi diretti che di ambiti per i quali si prevede la pianificazione attuativa e, quindi, necessita l'approvazione di apposita successiva convenzione urbanistica relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria dell'area.

### **1.5.2 LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E LE VARIANTI URBANISTICHE CHE SCATURISCONO DA ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO**

Le singole trasformazioni urbanistiche che scaturiscono da accordi pubblico-privato, prevedono necessariamente, secondo i criteri della perequazione, alternativamente o meno, la cessione di aree destinate ad opere di urbanizzazione e/o la realizzazione di opere di urbanizzazione. Tali aree e/o opere sono aggiuntive rispetto alle aree, opere o monetizzazioni relative alle urbanizzazioni primaria e secondaria.

Gli accordi pubblico-privato:

- possono trattare sia di trasformazioni urbanistiche che consentano interventi edilizi diretti e sia di trasformazioni urbanistiche che prevedano l'approvazione successiva di uno strumento di pianificazione attuativa;
- devono prevedere termini certi, non superiori a tre anni dalla sottoscrizione, entro i quali, se intercorre l'approvazione della variante urbanistica, devono essere cedute le aree da destinare ad opere di urbanizzazione e/o devono essere realizzate le opere di urbanizzazione.

L'adempimento di tutti gli obblighi che in base alla perequazione urbanistica gravano sul soggetto privato devono essere assistiti da idonea garanzia fidejussoria.

### **1.5.3 CONTRIBUTO PEREQUATIVO**

Come stabilito dal vigente Piano di Assetto del Territorio il contributo perequativo è pari ad almeno il 40% del plusvalore che la trasformazione urbanistica genera.

Il plusvalore generato dalla trasformazione urbanistica è definito come la differenza di valore di mercato tra gli immobili (terreni e/o fabbricati) dopo la trasformazione urbanistica e gli stessi immobili prima della trasformazione urbanistica.

La stima del plusvalore che la trasformazione urbanistica genera, effettuata con le procedure estimative correnti con metodi sintetici o analitici, è redatta e/o fatta propria a cura dei servizi tecnici del comune.

La stima è indicativamente giudicata congrua, a meno di opportuni aggiustamenti legati alla specifica trasformazione urbanistica di cui si tratta, quando il plusvalore ordinario risulta maggiore od uguale alla differenza tra il valore delle aree dopo la trasformazione ed il valore delle aree delle aree prima della trasformazione, calcolati secondo la vigente tabella delle aree fabbricabili del territorio comunale approvata dal Consiglio Comunale ai fini dell'applicazione delle imposte comunali degli immobili.

Specifici e più precisi criteri di congruità della stima possono essere approvati con deliberazioni di Giunta Comunale.

## 1.6 ISTITUTO DEL CREDITO EDILIZIO

L'istituto del credito edilizio è regolato dall'art. 36 della L.R. n. 11/2004 secondo gli indirizzi e i criteri fissati dall'art. 40 delle N.T.A. del P.A.T..

Per credito edilizio si intende il diritto, riconosciuto ad un avente titolo, alla edificazione di una volumetria edilizia, che deve avvenire esclusivamente in zona propria ed in attuazione delle previsioni del P.A.T. o del P.I., relativamente:

- alla compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004;
- all'eliminazione di elementi di degrado (manufatti di qualunque genere che arrecano un evidente inquinamento estetico al paesaggio ma che non sono computabili in termini di volume o superficie, ovvero, rappresentano soltanto volumi tecnici);
- alla demolizione di opere incongrue;
- al riordino della zona agricola o al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

Il credito edilizio, quando riconosciuto per la rimozione/demolizione di opere edili, deve essere riferito esclusivamente ad opere che siano legittime o legittimate. La riconversione del volume edilizio demolito deve avvenire esclusivamente in zona propria e, cioè, con le destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti consentite dalla vigente pianificazione.

Il credito edilizio si esprime in metri cubi di volume associati ad una destinazione d'uso urbanisticamente rilevante e, qualora derivi dalla demolizione di volumetrie edilizie, si calcola a partire dal volume edilizio demolito secondo la destinazione d'uso assentita.

La riconversione del credito edilizio tra le varie destinazioni d'uso si opera attraverso coefficienti moltiplicativi come di seguito indicato:

- nel caso di volumi a destinazione d'uso residenziale, turistica, commerciale o direzionale può essere integrale (adottando coefficiente 1), non è però consentita la riconversione di tali volumi nelle destinazioni d'uso residenziale rurale ed agricolo-produttiva.
- nel caso di volumi a destinazione d'uso residenziale rurale può essere integrale (adottando coefficiente 1) – non è però consentita la riconversione di tali volumi nella destinazione d'uso agricolo-produttiva.
- nel caso di volumi a destinazione d'uso produttiva può avvenire adottando come coefficiente massimo lo 0,25 (riconversione per un quarto), non è però consentita la riconversione di tali volumi nelle destinazioni d'uso residenziale rurale ed agricolo-produttiva.
- nel caso di volumi a destinazione d'uso agricolo-produttiva può avvenire adottando come coefficiente massimo lo 0,25 (riconversione per un quarto) – non è però consentita la riconversione di tali volumi nella destinazione d'uso residenziale rurale a meno che non si tratti di volumi relativi a edifici schedati come edifici non più funzionali alla conduzione del fondo che possono essere riconvertiti integralmente.

Tabella dei coefficienti di riconversione.

da ==> a	RES	TUR	COM	DIR	PRO	RUR	AGR
RES	1	1	1	1	1		
TUR	1	1	1	1	1		
COM	1	1	1	1	1		
DIR	1	1	1	1	1		
PRO	0,25	0,25	0,25	0,25	1		
RUR	1	1	1	1	1	1	
AGR	0,25	0,25	0,25	0,25	1		1
legenda:	RES = destinazione residenziale TUR = destinazione turistica COM = destinazione commerciale DIR = destinazione direzionale PRO = destinazione produttiva (artigianato-industria) RUR = destinazione residenziale rurale AGR = destinazione agricola (strutture agricolo-produttive)						

La concessione di crediti edilizi in relazione alla demolizione di elementi di degrado e di opere incongrue è subordinato al ripristino dei luoghi; per ripristino dei luoghi si intende, oltre alla demolizione della volumetria edilizia, l'integrale rimozione di tutte le opere edili anche sotto il piano di campagna e la ricostituzione dell'area cortiva (pavimentata o a giardino) o, eventualmente, della superficie coltivabile.

L'Amministrazione comunale potrà valutare, nei casi di trasformazioni da assoggettare ad accordi tra soggetti pubblici e privati, il riconoscimento dei crediti edilizi con le modalità sopra riportate anche a quei volumi o a quelle superfici derivanti dall'applicazione degli indici di edificabilità, qualora venga formulata richiesta di riduzione degli indici e/o cambio di destinazione d'uso di zona, volti a migliorare la qualità degli ambiti laddove vengano riconosciute dall'Amministrazione comunale particolari condizioni che suggeriscano azioni volte al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

I crediti edilizi non possono essere utilizzati:

- nelle zone urbanisticamente non conformi, nelle aree non idonee all'edificazione e nelle fasce di rispetto con vincolo di assoluta inedificabilità;
- nelle fasce di rispetto senza vincolo di assoluta inedificabilità, fatte salve le demolizioni e ricostruzioni in loco senza significative variazioni di sedime e in allontanamento dall'elemento generatore del vincolo;
- in deroga ai parametri urbanistici ad eccezione degli indici edificatori di cui al successivo punto 2.2.

### 1.6.1 PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

I proprietari o gli aventi titolo, che intendano dare seguito alla procedura per l'assegnazione di crediti edilizi, presentano una pratica edilizia, per la demolizione della volumetria urbanistica già individuata dal P.A.T. o dal P.I. come opera incongrua o elemento di degrado.

La pratica, accompagnata dalla domanda di assegnazione di credito edilizio, dovrà contenere il titolo di proprietà o di giuridica disponibilità dell'immobile, la documentazione della legittimità della costruzione da demolire (licenza edilizia, concessione, condono ecc.), i disegni originali della costruzione assentita o legittimata, il suo rilievo planimetrico attuale, la documentazione fotografica, i conteggi del volume virtuale e della corrispondente cubatura e destinazione d'uso richiesta (se il credito viene contestualmente utilizzato) nonché una relazione indicante l'utilizzo del sedime e delle aree accessorie del fabbricato demolito.

I crediti edilizi (cioè il diritto alla costruzione della quantità volumetrica assegnata) hanno efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato e sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel Registro dei crediti edilizi.

Il credito edilizio previsto sarà assegnato dal Comune con l'iscrizione nel Registro dei Crediti edilizi subito dopo l'accertamento, da effettuarsi mediante sopralluogo, dell'ottemperanza del permesso di demolizione.

### **1.6.2 REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI**

Con le presenti N.T.O. è istituito il registro dei crediti edilizi previsto dall'articolo 17, comma 5, lett. e) L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i..

L'iscrizione sul registro di ciascun credito edilizio dovrà contenere:

- Anagrafica completa della persona fisica o giuridica assegnataria del credito edilizio - in caso di più titolari, a richiesta congiunta degli stessi, il complessivo credito potrà essere frazionato in proporzione alla quota di proprietà.
- Estremi della pratica edilizia, del permesso di demolizione e del verbale di sopralluogo attestante l'ottemperanza.
- La volumetria edilizia demolita con l'indicazione della destinazione d'uso legittimata;
- La quantità di cubatura assegnata in cifre e in lettere;
- Eventuali ulteriori annotazioni iniziali e spazio per successive;
- Spazio per annotare lo "scarico" di tutto o parte del credito edilizio sia a seguito di utilizzo diretto sia per cessione a terzi (con indicazione delle destinazioni d'uso).

Il Registro dei crediti edilizi è un pubblico registro, consultabile da chiunque.

I crediti edilizi, solo se e dopo che sono iscritti sul registro, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della L.R. n. 11/2004 e pertanto sono alienabili senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune. Il titolo, peraltro, dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato e trascritto all'Ufficio delle Entrate competente.

L'utilizzo del credito edilizio viene annotato sul Registro dei crediti edilizi dopo il rilascio del permesso a costruire. Con l'annotazione di utilizzo il credito si estingue.

## **1.7 ISTITUTO DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA**

L'istituto della compensazione urbanistica è regolato dall'art. 37 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. secondo gli indirizzi e i criteri fissati dall'art. 40 delle N.T.A. del P.A.T..

Con la compensazione urbanistica, ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, anche in caso di reiterazione, viene concesso 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 dell'area oggetto di vincolo e in alternativa all'indennizzo.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per le finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio di equivalenza del valore tra immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

I proprietari di aree non oggetto di vincolo preordinato all'esproprio ma che possono risultare utili al miglioramento della viabilità in genere possono richiedere al Comune di accedere all'istituto della compensazione urbanistica sempre attraverso un accordo ai sensi del successivo art. 1.8; con l'accordo possono essere cedute aree anche conservando l'edificabilità delle restanti aree in mano privata e/o derogando dai vincoli di inedificabilità che vengono a formarsi dalla cessione delle medesime aree, ovvero, è possibile disciplinare l'eventuale esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei proprietari cedenti.

## **1.8 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

Il Comune può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Gli accordi dovranno contenere una scheda progettuale.

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004, secondo gli indirizzi e i criteri fissati dall'art. 40 delle N.T.A. del P.A.T. in relazione alla tipologia degli accordi.

L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal P.A.T..

I contenuti dell'accordo e la determinazione del beneficio pubblico e privato fanno riferimento all'art. 1.5 delle presenti norme.

Nelle planimetrie del P.I. sono indicate con uno specifico perimetro e numero identificativo le aree da assoggettare ad accordo ai sensi del presente articolo. L'accordo dovrà tenere conto delle indicazioni riportate nella scheda o nelle schede delle manifestazioni d'interesse comprese nel perimetro. Le aree all'interno del perimetro di accordo possono essere classificate in più z.t.o. e, per essere attuate, dovranno rispettare le norme della z.t.o. di appartenenza secondo quanto riportato nelle presenti N.T.O..

## **1.9 SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E L'EDILIZIA (S.U.A.P.ED.)**

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia è formato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) e dallo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.).

Il riferimento per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive è il Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" e alla L.R. n° 55 del 31/12 /2012, capo I.

Il P.A.T all'art. 43 delle N.T.A. detta gli indirizzi e i criteri generali a cui attenersi.

Gli interventi in deroga e in variante allo strumento urbanistico generale sono quelli previsti dalla vigente Legislazione Regionale.

Il P.I. istituisce lo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) che riguarda la generalità degli interventi edilizi non ricompresi, ai sensi ai sensi dell'art. 2 del Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160, nell'ambito di applicazione del S.U.A.P. e, comunque, non esplicitamente esclusi dallo stesso ambito di applicazione (art. 2 comma 4).

Il Regolamento per il funzionamento del servizio S.U.A.P. telematico di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 29/04/2013 si intende applicabile anche al S.U.E. per quanto compatibile.



## 2 DEFINIZIONI GENERALI

Le definizioni contenute in questo capitolo sono suddivise in due parti, le definizioni dei parametri quantitativi e le definizioni degli indici edificatori.

### 2.1 PARAMETRI QUANTITATIVI

QUOTA ZERO DI RIFERIMENTO: quota del centro strada esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico. Quando detta viabilità si trovi ad una quota che differisce per almeno 50 cm da quella del terreno naturale interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano di campagna di immediata pertinenza dell'intervento. Qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla loro quota media. Non sono considerati, per la determinazione della quota di riferimento, i riporti di terreno o qualunque alterazione al piano naturale di campagna.

QUOTA DI IMPOSTA DEL FABBRICATO: quota del pavimento finito del primo piano completamente fuori terra per i fabbricati con uno o più piani fuori terra. Quota dell'estradosso del solaio di copertura per i fabbricati senza piani fuori terra (compresi i fabbricati parzialmente fuori terra). La quota di imposta minima per fabbricati con uno o più piani fuori terra deve essere pari ad almeno cm. 30.

ALTEZZA DI UN FABBRICATO: differenza tra la quota zero di riferimento e la quota media dell'intradosso del solaio di copertura; qualora un edificio abbia più coperture architettonicamente distinte, si tratta dell'intradosso del solaio della copertura più alta. Nel caso di edifici costituiti da più corpi di fabbrica l'altezza sarà misurata per ciascuno di essi.

DISTANZA: genericamente lo stacco in proiezione orizzontale tra i limiti di un edificio o di un manufatto e punti fissi dati, che possono essere costituiti dai limiti di altri edifici, del lotto di pertinenza, di cigli stradali e da tutti gli elementi generatori di vincolo sotto forma di fascia di rispetto.

SUPERFICIE COPERTA DI UN FABBRICATO: superficie reale della proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra di un fabbricato. Non concorrono al computo della superficie coperta le scale esterne di sicurezza, nonché, le cornici di gronda, gli aggetti e balconi senza corpi chiusi sovrastanti, sporgenti fino a ml. 1.50 dal filo esterno della facciata (in caso di maggiore sporgenza, la superficie coperta sarà conteggiata per la sola parte eccedente).

SUPERFICIE NETTA DI PAVIMENTO: somma di tutte le aree interne utili di un edificio effettivamente calpestabili, con la sola esclusione, in esse, delle soglie e degli strombi di porte e finestre. Per aree calpestabili si intendono tutte quelle ad andamento di massima orizzontale (con pendenze nei limiti di legge) determinate dai piani degli edifici e dalle scale.

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO: superficie netta di pavimento al lordo di tutte le strutture, tamponamenti esterni e partizioni interne verticali di un edificio. I tamponamenti esterni sono comunque computati sempre per lo spessore di cm. 30 qualunque sia lo spessore effettivo. Nell'ambito di un edificio non sono computati come superficie lorda di pavimento:

- i piani interrati il cui intradosso non emerge dalla quota zero di riferimento;
- i piani seminterrati, senza sovrastanti piani computabili come superficie lorda di pavimento, il cui intradosso emerge dalla quota zero di riferimento per non più di cm. 40;
- i piani seminterrati, con sovrastanti piani computabili come superficie lorda di pavimento, quando la quota di imposta del primo piano completamente fuori terra non supera i cm. 80;
- i piani di sottotetto qualora l'altezza media complessiva interna sia inferiore a cm. 180;
- i vani tecnici esterni ai fabbricati come, a solo titolo indicativo, ascensori, piattaforme elevatrici, centrali termiche e canne fumarie;
- i vani di ascensore anche se interni al fabbricato;
- le scale condominiali anche se interne al fabbricato;
- i porticati, le logge, le rientranze coperte dell'edificio e gli sbalzi/aggetti in quanto aree calpestabili esterne dell'edificio;
- i cortili, le chiostrine, i cavedi e le rientranze scoperte dell'edificio in genere in quanto aree calpestabili esterne dell'edificio;
- i sottotetti non rappresentati da un interpiano ma da una struttura c.d. a tramezze e tavelloni che può essere assimilata ad un vano tecnico atto a determinare la pendenza delle falde di copertura ma non a circoscrivere un ambiente di sottotetto.

VOLUME DI UN EDIFICIO: è la misura dello spazio tridimensionale che lo stesso occupa fuori terra e, convenzionalmente, è assunto pari al triplo della superficie lorda di pavimento. Nel caso di più corpi di fabbrica, il volume è dato dalla sommatoria dei volumi di ciascun corpo.

SAGOMA DI UN EDIFICIO: la forma assunta dallo spazio tridimensionale che lo stesso, edificio, occupa fuori terra (può essere intesa come la superficie laterale del solido) e non è un parametro quantitativo in senso stretto.

LIMITI DI UN EDIFICIO: gli elementi del perimetro della sua area coperta.

AREA FONDIARIA: superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio al netto di aree per dotazioni territoriali.

LOTTO: porzione di area fondiaria destinata, quale unità minima di intervento, all'edificazione in un ambito soggetto a pianificazione attuativa.

AREA CORTIVA: porzione di area fondiaria di pertinenza di uno o più edifici.

AREA TERRITORIALE: superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica al lordo di aree per dotazioni territoriali.

AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI: superficie reali destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

CARICO URBANISTICO: Fabbisogno di dotazioni territoriali per la realizzazione di un insediamento in relazione alle destinazioni d'uso previste. La variazione di carico urbanistico degli interventi urbanistico edilizi è rilevante nella quantificazione di dotazioni territoriali.

## **2.2 INDICI EDIFICATORI**

INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE: il rapporto tra la superficie coperta massima edificabile su una certa porzione di area territoriale e l'area territoriale stessa.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO: il rapporto tra la superficie coperta massima edificabile su una certa porzione di area fondiaria e l'area fondiaria stessa.

INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE: il rapporto tra il volume massimo edificabile su una certa porzione di area territoriale e l'area territoriale stessa.

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA: il rapporto tra il volume massimo edificabile su una certa porzione di area fondiaria e l'area fondiaria stessa.

## **3 NORME GENERALI**

Le norme della presente parte sono valide, salvo esplicita indicazione diversa, in qualunque zona omogenea del piano regolatore generale.

### **3.1 INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE**

Salvo ove esplicitamente indicato diversamente, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, così come essi sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Gli interventi sull'edilizia esistente sono normati analiticamente, nelle presenti N.T.O., nel Regolamento Edilizio e nel Prontuario di Qualità Ambientale a cui si rimanda.

### **3.2 EDIFICI INSISTENTI SU PIÙ ZONE OMOGENEE**

È ammessa la costruzione di edifici insistenti su più zone omogenee purché l'edificazione avvenga in conformità alle normative urbanistico-edilizia vigenti in ciascuna delle zone omogenee interessate.

### **3.3 NORME RELATIVE ALLE DISTANZE**

In questo articolo si riassumono tutte le distanze da osservarsi generalmente su tutto il territorio comunale fatte salve norme più restrittive specificamente indicate dal P.I. o da leggi speciali.

Le norme qui contenute sono motivate dalla facoltà prevista dall'art. 873 del Codice Civile per i regolamenti locali; laddove esse possono essere derogate, o dove sono dichiarate ininfluenti, si deve intendere che si ricade completamente nelle prescrizioni del Codice Civile stesso, al dettaglio ed alla giurisprudenza del quale fanno evidente riferimento.

Le distanze sotto indicate sono derogabili nell'ambito di piani urbanistici attuativi con analitiche previsioni planovolumetriche integrate, se del caso, da espliciti atti di assenso dei soggetti pubblici o privati coinvolti.

#### **3.3.1 DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE**

Le distanze tra pareti finestrate sono fissate dalla legge.

Le costruzioni precarie e/o libere in genere sono tenute al rispetto della distanza di tre metri dalle altre costruzioni.

Eventuali sopraelevazioni in centro storico sono regolate dalla specifica norma di zona.

Nel caso di rientranze di qualunque genere in uno stesso edificio o corpo di fabbrica le pareti che si fronteggiano devono rispettare la distanza minima di ml. 3,00 valutati ortogonalmente alle pareti stesse.

### **3.3.2 DISTANZE DAI CONFINI DEL LOTTO**

Fatto salvo quanto prescritto al precedente punto 3.3.1 la distanza minima di un edificio dai confini di proprietà non può essere minore di ml. 5,00 misurati radialmente, salvo venga costruito a confine, ovvero, ad una diversa distanza con l'accordo della proprietà limitrofa.

Le costruzioni precarie e/o libere in genere non sono tenute al rispetto di distanze dai confini.

### **3.3.3 DISTANZE DEI LOCALI INTERRATI**

I locali interrati non sono tenuti al rispetto della distanze dai confini di proprietà anche verso la proprietà pubblica.

### **3.3.4 DISTANZE DAI CIGLI STRADALI (FASCIA DI RISPETTO STRADALE)**

La distanza minima dei fabbricati e delle recinzioni dai cigli stradali è regolamentata dal Codice della Strada.

La distanza minima degli edifici dai cigli stradali non può essere minore di ml 5.00 misurati radialmente, salvo i casi di riduzione esplicitamente indicati.

Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. In caso di demolizione e ricostruzione dei fabbricati gli stessi devono essere arretrati secondo l'effettiva possibilità di traslare l'edificio rispettando le proprietà e gli altri vincoli urbanistici.

Le costruzioni precarie e/o libere in genere sono tenute al rispetto della distanza dai cigli stradali prescritta per le recinzioni.

### **3.3.5 DISTANZE DALLE RIVE (FASCIA DI RISPETTO IDRAULICO)**

La distanza minima da osservare dalle rive, per la costruzione degli edifici, dei corpi di fabbrica fuori terra e per i locali interrati è pari a ml. 10,00.

Le recinzioni sono tenute alla distanza di ml. 4,00 dalle rive salvo deroga concessa dell'Ente gestore.

### **3.3.6 DISTANZE DALLE FERROVIE (FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA)**

La distanza minima dei fabbricati o di manufatti di qualsiasi genere dalle linee ferroviarie è fissata in ml 30.00 dalla rotaia più vicina, fatte salve le deroghe di cui al D.P.R. n. 753/1980.

### **3.3.7 DISTANZE DAGLI ELETTRODOTTI (FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI)**

Gli elaborati del P.I. riportano le linee elettriche che introducono limitazioni all'edificazione in loro prossimità. Nessuna lavorazione può essere effettuata nelle vicinanze dei cavi se non rispettando le distanze minime di sicurezza previste dalla legislazione vigente.

Fatte salve diverse disposizioni di legge e regolamentari, non sono ammesse nuove costruzioni residenziali, o comunque comportanti presenza continuativa di persone, senza la verifica del rispetto dei valori del campo elettromagnetico dei luoghi rispetto ai valori di legge. Tale verifica è da effettuarsi obbligatoriamente entro una fascia di ml 50 per lato dall'asse degli elettrodotti con tensione di 132 kV, entro una fascia di ml 70 per lato dall'asse degli elettrodotti con tensione di 220 kV ed entro una fascia di ml 100 per lato dall'asse degli elettrodotti con tensione di 380 kV.

### **3.3.8 DISTANZE DAI METANODOTTI (FASCIA DI RISPETTO METANODOTTI)**

Gli elaborati del P.I. riportano i metanodotti che introducono limitazioni all'edificazione in loro prossimità come previsto dalla normativa vigente in materia.

### **3.3.9 DISTANZE DAGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICO-INTENSIVI**

Gli elaborati del P.I. riportano, ai sensi dell'allegato D) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. le distanze minime che gli allevamenti zootecnico - intensivi sono tenuti a rispettare dai confini di proprietà, dai limiti della zona agricola, dalle residenze civili sparse e dalle residenze civili concentrate. Tali distanze sono indicative e soggette, pertanto, a verifica ogni qual volta viene presentata un'istanza edilizia che preveda la modifica del tipo e della classe di un allevamento.

## **3.4 AMMISSIBILITÀ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

Quando alcuni strumenti urbanistici attuativi tra quelli definiti al precedente capitolo sono obbligatori in determinate zone omogenee, questo è indicato nelle specifiche norme di zona.

Gli strumenti urbanistici attuativi sono quelli previsti dalle vigenti norme di legge regionali e nazionali.

I piani attuativi di iniziativa privata saranno autorizzati previa la stipula di una convenzione i cui contenuti sono definiti dall'art. 28 della L. n°1150/1942 e s.m.i. dell'esigenza di realizzare ed adeguare i pubblici servizi.

La convenzione potrà quindi prevedere e determinare in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti anche un contributo a carico dei privati per la realizzazione delle opere infrastrutturali che siano necessarie per adeguare e potenziare gli impianti tecnologici comunali e comunque per consentire l'efficiente allacciamento dell'area del piano attuativo ai servizi pubblici.

Il piano urbanistico attuativo può prevedere standards pubblici aggiuntivi rispetto alla destinazione residenziale per l'insediamento delle altre destinazioni d'uso ammesse nella zona territoriale omogenea. E' prescritto il rispetto delle norme generali relative alle distanze, che potranno essere derogate solo in caso di piani urbanistici attuativi con dettagliate previsioni planovolumetriche.

### **3.5 AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI**

La definizione in sede di piano regolatore generale di parametri che legano dati metrici degli edifici a dati metrici delle loro aree di pertinenza deve essere intesa in senso assolutamente generale; quindi anche laddove l'area di pertinenza non è individuata graficamente sugli elaborati si deve intendere che essa ha un'estensione pari a quella che deriva applicando all'edificio i parametri relativi alla zona in cui ricade.

## 4 TUTELE CULTURALI

Il P.I., in applicazione del P.A.T., prevede tutele culturali sugli edifici e sulle aree.

### 4.1 CENTRO STORICO E NUCLEI STORICI RURALI

Il P.A.T.:

- agli artt. 14 e 27 delle N.T.A. e con le tav. 1, 2 e 4 censisce i Centri Storici e i Nuclei Storici Rurali;
- all'art. 42 delle N.T.A. detta indirizzi e criteri per la tutela e la valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale.

Il P.I.:

- recepisce le direttive del P.A.T. nella zonizzazione, agli articoli 8.1 e 8.8.5.2 delle presenti norme e con il Prontuario di Qualità Ambientale;
- recepisce, modifica ed integra i gradi di protezione degli edifici.

Sono norme sovraordinate di riferimento per il centro storico quelle stabilite dalle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa e del Piano d'Area delle Pianure e Valli Grandi Veronesi.

### 4.2 VILLE VENETE ED EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE O TESTIMONIALE

Il P.A.T., all'art. 15 delle N.T.A. e con la tav. 4:

- Censisce le Ville Venete, gli edifici di valore storico monumentale e gli edifici di valore storico testimoniale.
- Individua gli edifici già schedati dal P.R.G., appartenenti a nuclei di antica origine aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale.
- Richiama gli edifici già schedati dal P.R.G..

Il P.I. recepisce i gradi di protezione degli edifici.

Per gli ambiti di tutela delle ville venete si raccomanda di:

- salvaguardare le prospettive;
- evitare l'interferenza di infrastrutture o manufatti tecnologici (antenne di telefonia mobile, cabine, tralicci e linee elettriche, ecc...), di insegne e cartelloni pubblicitari e rilevanti modificazioni dell'assetto viario storico al fine di non compromettere la pubblica percezione del bene sottoposto a tutela;
- conservare e valorizzare i cono visuali anche mediante la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali funzionali ad un itinerario storico-culturale e paesaggistico;



- tutelare le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, attraverso il mantenimento o l'inserimento delle specie arboree autoctone nonché la salvaguardia dell'integrità del territorio agricolo, contrastandone il consumo di suolo.

#### **4.2.1 GHIACCIAIA DI GREZZANO ED ELEMENTI STORICI MINORI**

Il P.A.T. individua come particolare bene di valore storico testimoniale la ghiacciaia presente nella frazione di Grezzano. Il bene è considerato, ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. del P.A.T. un'invariante di natura storico monumentale, l'area di pertinenza è inserita in centro storico e l'edificio è schedato.

La ghiacciaia di Grezzano, in caso di recupero, va utilizzata a scopo didattico prevedendone anche un uso pubblico con la creazione di spazi aperti nelle aree limitrofe.

In caso di pianificazione attuativa o nella progettazione di interventi edilizi diretti vanno tutelati elementi architettonici come, mulini, capitelli, fontane, ponti e opere idrauliche in genere devono essere obbligatoriamente rilevati e, se direttamente oggetto di intervento, recuperati alla loro originaria forma.

#### **4.3 PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE**

Il P.A.T., all'art. 15 delle N.T.A. e con la tav. 4, censisce alcune pertinenze scoperte di complessi di rilevanza architettonica, integrate con l'edificato e destinate a giardino o parco, considerate importanti per la loro connessione paesaggistica al bene principale.

Gli interventi edilizi presso queste aree sottoposte a tutela devono essere preceduti da una progettazione che rilevi dettagliatamente le essenze arboree di alto fusto e, sommariamente le altre essenze arboree e arbustive, e preveda la manutenzione del verde.

##### **4.3.1 VILLA CIRESOLA**

Le pertinenze scoperte da tutelare di Villa Ciresola sono costituite dal brolo della villa che è un'area pubblica all'interno della quale è presente una vera e propria pozzo di valore storico monumentale.

##### **4.3.2 VILLA BREZZONI - CATARINETTI**

Le pertinenze scoperte da tutelare di Villa Brenzoni-Catarinetti sono costituite da un'area semicircolare destinata a giardino posta di fronte all'ingresso della villa dal lato opposto della S.R. n. 62 della Cisa e da un'area destinata a parco/giardino che individua il P.I. ad integrazione di quanto determinato dal P.A.T..

##### **4.3.3 VILLA MINISCALCHI**

Le pertinenze scoperte da tutelare di Villa Miniscalchi sono costituite da tutte le pertinenze scoperte della villa che sono destinate a parco/giardino.

#### **4.3.4 CASA DI VIA MARCONI A TORMINE**

Le pertinenze scoperte da tutelare della casa di Via Marconi sono costituite da un'area cortiva destinata a parco/giardino.

#### **4.4 CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI**

Sono norme di riferimento per i contesti figurativi dei complessi monumentali gli artt. 40-41 della L.R. n. 11/2004 e il P.A.T. (artt. 17-18 delle N.T.A. e tav. 4).

Sono incluse nei contesti figurativi dei complessi monumentali le aree individuate dal P.A.T., come non funzionalmente pertinenziali ai complessi monumentali di Villa Canossa, Villa Brenzoni - Catarinetti e Villa Caranzoni - Sandrini la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico - paesaggistico. In tali contesti è vietata qualunque nuova edificazione e l'apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

##### **4.4.1 VILLA CANOSSA**

Nel contesto figurativo di Villa Canossa è vietata qualunque trasformazione del territorio. Il contesto figurativo è rinforzato da tre coni di visuale previsti dal P.A.T. (art. 18, N.T.A.). Nei coni di visuale è tutelata la veduta ed è vietato frapporre ostacoli, compresa la cartellonistica pubblicitaria, tra il punto di vista / percorso panoramico e il paesaggio tutelato (Villa Canossa), che ne alterino negativamente la percezione. I coni visuali sono posti in corrispondenza di strade e, pertanto, non vanno intesi come elementi strettamente puntiformi ma come tutele da garantire per un tratto percorribile di circa ml. 100 nell'intorno del punto di osservazione indicato sulla tav. 4 del P.A.T..

All'interno del contesto figurativo è presente il nucleo rurale di Corte Maria. Si prescrive, puntualmente, che sul sito siano consentiti gli ordinari interventi edilizi previsti per le aree agricole senza, tuttavia, che venga peggiorata la visibilità di Villa Canossa percorrendo verso Grezzano la strada per Povegliano Veronese.

##### **4.4.2 VILLA BRENZONI - CATARINETTI**

Nel contesto figurativo di Villa Brenzoni - Catarinetti è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione e di aree a verde/parcheggio. Le opere e le piantumazioni non dovranno comunque pregiudicare la visione della villa dalle strade e dalle aree pubbliche in genere.

##### **4.4.3 VILLA CARANZONI - SANDRINI**

Nel contesto figurativo di Villa Caranzoni - Sandrini è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione e di aree a verde/parcheggio. Le opere e le piantumazioni non dovranno comunque pregiudicare la visione della villa dalle strade e dalle aree pubbliche in genere.

#### **4.5 STRADA CONSOLARE ROMANA, AGRO CENTURIATO ROMANO ED AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO**

Sono norme di riferimento per le aree a rischio archeologico l'art. 28 "Direttive per le aree interessate dalla centuriazione romana" del P.T.R.C. e il P.A.T. (artt. 20-22 delle N.T.A. e tavv. 1-2-3-4).

Sono individuate come aree a rischio archeologico il tracciato della Strada Consolare Romana – Via Postumia e sette siti censiti dalla Soprintendenza per i Beni archeologici del Veneto.

Per le aree a rischio archeologico, in sede di pianificazione attuativa o di intervento edilizio diretto si dovranno precisare le specifiche tecniche volte a garantire la compatibilità degli interventi con la peculiarità e la valenza archeologica dei luoghi prevedendo almeno un'indagine preliminare e la comunicazione dei lavori alla Soprintendenza archeologica.

Qualunque movimento di terra (anche di tipo agronomico) che non sia strettamente pertinente all'esercizio dell'attività agricola, ovvero, che interessi strati del terreno a profondità superiore ad un metro va comunicato al Comune e alla Soprintendenza archeologica.

Il tracciato della Strada Consolare Romana – Via Postumia, che corre sul confine occidentale del Comune, si considera che interessi una fascia di m. 25,00 lungo lo stesso confine.

I siti censiti dalla Soprintendenza per i Beni archeologici del Veneto sono i seguenti:

- Fondo Colombarola – Necropoli Romana;
- Stazione Ferroviaria – Necropoli dell'età del ferro ed insediamento romano;
- Podere Pioppa – Necropoli dell'età del ferro;
- Tormine – Necropoli dell'età del ferro ed insediamento romano;
- Ca' Montecie – rinvenimenti neolitici;
- Colombare – Insediamento romano;
- Grezzano – Abitato dell'età del bronzo.

Il P.A.T. individua l'ambito dell'Agro Centuriato Romano. All'interno della centuriazione si provvede alla conservazione dell'attuale sistema di strade, fossati e filari di alberi, della struttura organizzativa fondiaria storica e della toponomastica. Le nuove strade e fossati dovranno essere paralleli all'impianto centuriale; le nuove costruzioni dovranno essere concepite in armonia con la tipologia esistente parallelamente al reticolato.

#### **4.6 ANTICA STRADA POSTALE**

Sono norme di riferimento dell'antica strada postale l'art. 30 "Direttive per gli itinerari di interesse storico e ambientale" del P.T.R.C. e il P.A.T. (art. 20 delle N.T.A. e tav. 2).

## **5 TUTELE AMBIENTALI**

Il piano degli interventi, in applicazione del P.A.T., prevede aree soggette a tutela ambientale.

### **5.1 COMPATIBILITÀ GEOLOGICA DEI TERRENI – c.g.**

Il territorio comunale è suddiviso in tre classi di terreni a seconda della compatibilità geologica dei terreni all'edificazione. È norma di riferimento il P.A.T (art. 22 e tav. 3).

In applicazione dell'art. 22 delle N.T.A. del P.A.T., le disposizioni sulla compatibilità geologica dei terreni di cui alle presenti N.T.O. non precludono, comunque, interventi di difesa, sistemazione, manutenzione e gestione del territorio in genere attuati dai soggetti istituzionalmente competenti alla salvaguardia del territorio e dei corsi d'acqua compresi interventi edilizi e di ingegneria ambientale e idraulica. Le opere e costruzioni eventualmente realizzate sono vincolate agli scopi istituzionali per i quali sono state costruite.

#### **5.1.1 AREE NON IDONEE ALL'EDIFICAZIONE (C.G.0)**

Questa classe di terreni comprende tutte le aree del tutto inadatte all'edificazione.

##### **5.1.1.1 Aree non idonee all'edificazione per la tutela primaria di risorgiva (c.g.0.1)**

Le testate di risorgiva sono emergenze puntiformi della falda idrica sotterranea (perenni e periodiche), ove viene alla luce, in modo del tutto naturale, una portata apprezzabile di acqua sotterranea in seguito alla differenza di permeabilità dei livelli acquiferi sottostanti e costituiscono elementi significativi della storia e dell'ambientazione naturalistica della risorsa idrica.

Nell'area occupata dalla risorgiva (risorgenza e ripe), è vietato qualsiasi intervento che alteri lo stato dei luoghi, a meno che non sia finalizzato ad un miglioramento dello stato ottimale e dell'indice di funzionalità di risorgiva o alla manutenzione come di seguito definiti:

- Interventi di spurgo finalizzati al mantenimento delle condizioni di libero flusso delle acque, e al mantenimento del fondo originale costituito in genere da sabbia e ghiaia fine;
- Interventi di sfalcio al fine di tenere pulite le sponde;
- Interventi di riassetto delle sponde eventualmente franate, l'asportazione di materiale derivanti da scarichi abusivi;
- Interventi di risagomatura delle sponde (con rapporto 1:2) nei casi in cui siano verticalizzate;
- Interventi di messa a dimora di alberi ed arbusti lungo il perimetro del fontanile al solo fine di stabilizzare le sponde, di incrementare l'ombreggiamento, con benefici influssi sull'entità di produzione primaria, migliorare la funzione di filtro biologico delle rive nei confronti dell'inquinamento diffuso, e di incrementare la varietà ambientale;
- Interventi di riattivazione idraulica dei tratti senili di risorgiva (riscavo del capifonte con asportazione del materiale di copertura).

L'area di risorgiva, integrata dalla fascia di protezione primaria è classificata come "area non idonea" all'edificazione. La fascia di protezione primaria è costituita da un elemento puntiforme con centro sulla risorgiva che genera una fascia di rispetto circolare del raggio di ml. 25,00 e, comunque, non inferiore all'area della testata di risorgiva incrementata di una fascia di rispetto di ml. 20,00 a partire dal ciglio superiore delle ripe (art. 68 N.T.A. del P.A.Q.E.).

All'interno dell'area di risorgiva e della fascia di protezione primaria sono in particolare vietati:

- Scavi al di sotto del piano campagna che possano interferire con l'emergenza della falda;
- Riporti di terreno che possano provocare franamento delle ripe o l'interramento della risorgiva;
- Spargimento di effluenti zootecnici;
- Spargimento delle acque nel suolo (es. impianti di subirrigazione, pozzi, scarichi civili ed industriali...).

Sono ammessi interventi di recupero e valorizzazione esclusivamente con tecniche ecocompatibili e di ingegneria naturalistica.

#### **5.1.1.2 Aree non idonee all'edificazione per cava (c.g.0.2)**

In queste aree non è consentita di norma l'edificazione fatte salve diverse disposizioni del P.I..

Sono sempre possibili interventi di ingegneria ambientale volti al recupero, alla ricomposizione paesaggistica ed ambientale, alla rinaturalizzazione con ripristino della vegetazione e dei caratteri dell'ambiente originario con particolare riferimento alla salvaguardia, conservazione e valorizzazione dell'ecosistema.

Sono sempre possibili interventi volti all'insediamento di eventuali attività finalizzate alla loro fruizione turistica e/o a scopo didattico e scientifico-culturale attraverso la realizzazione delle connesse minime attrezzature e sistemazioni senza creazione di volumetria.

#### **5.1.1.3 Aree non idonee all'edificazione per deflusso difficoltoso e falda sub-affiorante (c.g.0.3)**

Nelle aree non idonee per deflusso difficoltoso e falda sub-affiorante sono vietati interventi di nuova edificazione ad eccezione degli interventi di ampliamento a scopo igienico sanitario: modesti aumenti di superficie coperta e modesti incrementi d'altezza degli edifici per garantire l'adeguamento delle superfici minime e delle altezze interne minime di legge per i locali d'abitazione e per l'inserimento, ove mancanti / carenti di locali per servizi igienici.

I servizi igienici nuovi o ampliati non possono superare mq. 9,00, gli altri vani sono ampliabili fino a mq. 1,00 oltre i minimi di legge. Le altezze medie interne sono aumentabili sino ai minimi di legge. Gli edifici non possono esser ampliati sotto il livello di campagna.

In caso di sostituzione edilizia di costruzioni esistenti questa deve comunque avvenire su un'area di sedime coincidente per almeno i 2/3 della superficie all'area di sedime preesistente.

In conformità al prontuario per la redazione della documentazione geologica del quadro conoscitivo e degli aspetti geologici del progetto del PAT/PATI (L.R. 11/2004), nelle aree non idonee per deflusso difficoltoso e falda sub-affiorante si valutano come ammissibili le nuove strutture agricolo-produttive e i fabbricati pertinenziali alle residenze; è comunque escluso l'insediamento di nuovi allevamenti zootecnico-intensivi. Gli allevamenti zootecnico-intensivi esistenti sono considerati opere incongrue. Le serre sono ammesse purché non fisse.

In ogni caso gli interventi nelle aree non idonee per deflusso difficoltoso e falda sub-affiorante devono basarsi, oltre che sull'osservanza di tutte le norme vigenti ed in particolare quelle relative all'edificazione in zona sismica, vevoli sull'intero territorio comunale (nuove norme tecniche sulle costruzioni), su opportune verifiche della natura dei terreni e della pericolosità dei siti fatte sulla scorta delle indicazioni delle indagini geologica, geotecnica, idrogeologica ed idraulica (effettuate da tecnico abilitato), con un grado di approfondimento rapportato all'importanza delle opere previste.

### **5.1.2 AREE IDONEE A CONDIZIONE ALL'EDIFICAZIONE (C.G.1)**

Questa classe di terreni comprende tutte le aree nelle quali, per poter conseguire un miglioramento delle caratteristiche e raggiungere le condizioni di idoneità (ossia di massima sicurezza per gli abitanti, le strutture e le infrastrutture) è necessario intervenire tramite opere di bonifica e sistemazione, opere di difesa, di salvaguardia e quant'altro.

Oltre all'osservanza di tutte le norme vigenti ed in particolare a quelle relative all'edificazione in zona sismica vevoli sull'intero territorio comunale (nuove norme tecniche sulle costruzioni), l'edificazione di fabbricati o di ogni altro manufatto di interesse pubblico o privato deve verificare la natura dei terreni e la pericolosità dei siti sulla scorta delle indicazioni dell'indagine geologica, geotecnica, idrogeologica ed idraulica (effettuata da tecnico abilitato), con un grado di approfondimento rapportato all'importanza delle opere previste.

In tali aree l'edificabilità è limitata in rapporto con le risultanze delle indagini previste dalla vigente normativa in materia geologica ed idrogeologica, secondo le direttive del P.A.T. e le previsioni del P.I., come di seguito specificato.

Nelle aree idonee a condizione all'edificazione sono comunque possibili tutti gli interventi ammissibili nelle aree non idonee all'edificazione per deflusso difficoltoso e falda sub-affiorante (c.g.0.3).

#### **5.1.2.1 Aree idonee all'edificazione a condizione per la tutela secondaria di risorgiva (c.g.1.1)**

La fascia di protezione secondaria della risorgiva, elemento puntiforme con centro sulla risorgiva che genera una fascia di rispetto circolare di ml. 100,00, ricade in "area idonea a condizione". Da detta fascia di rispetto si sottrae la fascia di protezione primaria di cui all'art. 5.1.1.1.

Non sono ammesse nuove costruzioni nella fascia di protezione secondaria della risorgiva. Gli ampliamenti degli eventuali edifici esistenti non possono mai avvenire in avvicinamento alle testate di risorgiva e, comunque, detti edifici non possono ampliarsi oltre i mc. 600 complessivi e comunque per un volume massimo superiore ai mc. 150.

Gli interventi edilizi, urbanistici e di trasformazione del territorio devono garantire:

- La protezione dell'ambiente naturale che, se alterato, deve essere rinaturalizzato;
- Una superficie drenante minima pari all'80% della superficie complessiva della fascia;
- Una superficie sistemata a verde pari all'80% della superficie complessiva della fascia;
- Che eventuali scarichi di acque reflue domestiche siano canalizzati in fognature o dispersi nel suolo o nel sottosuolo all'esterno della fascia.

#### **5.1.2.2 aree idonee a condizione all'edificazione per deflusso difficoltoso e scarsa soggiacenza della falda (c.g.1.2)**

Rientrano all'interno di questa perimetrazione le aree che per la scarsa soggiacenza della falda in situazioni di topografia depressa e di terreni scarsamente permeabili comporta un deflusso difficoltoso delle acque. Si tratta, pertanto, di aree penalizzate per la presenza di una falda a bassa profondità che può interagire con le opere antropiche del sottosuolo (scantinati, fondazioni, ecc.).

Gli interventi edilizi di nuova costruzione non possono prevedere vani interrati. I nuovi edifici non possono superare la volumetria massima di mc. 600,00. Gli ampliamenti di edifici esistenti non possono superare la volumetria massima di mc. 200 e la volumetria complessiva dell'edificio ampliato non può superare i mc. 800,00. La superficie drenante minima di cui tener conto nell'edificazione del territorio non potrà essere inferiore al doppio dell'area di sedime dei fabbricati esistenti e di progetto.

#### **5.1.2.3 Aree idonee a condizione all'edificazione per scarsa soggiacenza della falda con penalizzazione geotecnica (c.g.1.3)**

Rientrano all'interno di questa perimetrazione le aree che presentano una penalizzazione per le scarse caratteristiche geotecniche dei terreni di natura prevalentemente limoso argillosa e per la scarsa soggiacenza della falda; la presenza di una falda a bassa profondità può interagire con le opere antropiche del sottosuolo (scantinati, fondazioni, ecc.).

La superficie drenante minima di cui tener conto nell'edificazione del territorio non potrà essere inferiore al doppio dell'area di sedime dei fabbricati esistenti e di progetto.

#### **5.1.3 AREE IDONEE ALL'EDIFICAZIONE (C.G.2)**

Questa classe di terreni comprende tutte le aree del tutto adatte all'edificazione. In fase di attuazione del P.A.T. ogni intervento che ricade in area idonea dovrà essere correlato da un'indagine geologica o geotecnica basata sull'osservanza delle norme vigenti in materia.

## **5.2 AREE A DISSESTO IDROGEOLOGICO**

L'art. 22 delle Norme tecniche di attuazione del P.A.T. individua due tipologie di aree a dissesto idrogeologico, le aree a deflusso difficoltoso e le aree di risorgiva.

### **5.2.1 AREE A DEFLUSSO DIFFICOLTOSO**

Per la disciplina specifica di tali aree si rimanda al P.A.T. ed, in particolare, alle prescrizioni e vincoli di cui all'art. 22 delle N.T.A..

### **5.2.2 AREA DI RISORGIVA**

La normativa di riferimento è quella dettata dall'art. 22 delle N.T.A. del P.A.T., dal Piano di Area delle Pianure e delle Valli Grandi Veronesi e, pertanto:

- è vietata l'apertura di cave a cielo aperto, miniere, discariche o altre forme di interventi di trasformazione del territorio;
- sono vietati gli interventi che portano ad un utilizzo del suolo tale da aggravare il fenomeno di dissesto e instabilità, come la tombinatura dei canali di scolo e dei fossati di guardia ai margini delle infrastrutture;
- è vietata l'edificazione nelle aree interessate dalla presenza di fontanili, corpi idrici superficiali e negli ambiti ad elevata vulnerabilità idrogeologica;
- la previsione di nuove zone di espansione residenziale e produttiva è consentita solo a seguito di puntuale analisi idrogeologica al fine di verificare la fattibilità degli interventi e la coerenza della nuova edificazione rispetto agli ambiti e agli elementi di fragilità di origine naturale;
- è vietata l'individuazione di nuove zone agro-industriali nonché la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi.

In applicazione dell'art. 5 delle N.T.A. del Piano di Area delle Pianure e delle Valli Grandi Veronesi, per l'area di risorgiva si stabilisce, fatte salve le distanze di cui all'art. 5.7.2, l'inedificabilità assoluta entro una fascia di ml. 5,00 dalle rive dei corsi d'acqua senza possibilità di deroga alcuna.

## **5.3 CORRIDOIO DI DIFESA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO**

Sono norme di riferimento per il corridoio di difesa dall'inquinamento acustico l'art. 47 delle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa, l'art. 6 delle N.T.A. del Piano d'Area delle Pianure e delle Valli Grandi Veronesi e il P.A.T. (art. 11 delle N.T.A. e tav. 1).

## **5.4 AMBITO PRIORITARIO PER LA PROTEZIONE DEL SUOLO**

Sono norme di riferimento per l'ambito prioritario per la protezione del suolo l'art. 51 delle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa e il P.A.T. (art. 11 delle N.T.A. e tav. 1).

Il Piano d'Area Quadrante Europa vieta l'apertura di nuove cave.



## **5.5 LIMITE DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI**

Il territorio comunale è interessato dal limite meridionale di ricarica degli acquiferi. Sono norme di riferimento per il limite di ricarica degli acquiferi l'art. 52 delle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa e il P.A.T. (art. 11 delle N.T.A. e tav. 1).

## **5.6 RETE IDROGRAFICA**

Sono norme di riferimento per la rete idrografica e le testate di risorgiva gli artt. 53-68 delle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa, l'art. 5 delle N.T.A. del Piano d'Area delle Pianure e Valli Grandi Veronesi e il P.A.T. (artt. 9-11-12-19-22 delle N.T.A. e tavv. 1-2-3-4).

### **5.6.1 TESTATE DI RISORGIVA**

Il territorio comunale è interessato da testate di risorgiva.

Il Piano d'Area Quadrante Europa vieta il prelievo di quantità d'acqua tali da alterare l'ecosistema fluviale e ripariale.

Il presente P.I. tutela le testate di risorgiva attraverso l'individuazione di aree non idonee all'edificazione per la tutela primaria di risorgiva.

### **5.6.2 FIUMI, TORRENTI, CANALI, INVASI NATURALI ED ARTIFICIALI**

Il territorio comunale è interessato da una ricca rete idrografica.

Il Piano d'Area Quadrante Europa vieta il prelievo di quantità d'acqua tali da alterare l'ecosistema fluviale e ripariale.

La legislazione vigente tutela con apposite fasce di rispetto i fiumi, i torrenti, i canali, gli invasi naturali ed artificiali, anche ai fini di polizia idraulica.

Le distanze minime da osservare dalle rive sono stabilite al punto 3.3.5.

## **5.7 RETE ECOLOGICA**

Sono norme di riferimento per la rete ecologica gli artt. 55, 61 e 94 delle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa, l'art. 15 delle N.T.A. del Piano d'Area delle Pianure e delle Valli Grandi Veronesi e il P.A.T. (art. 36 delle N.T.A. e tavv. 2-4).

La rete ecologica del Comune di Mozzecane si basa:

- su due serbatoi di naturalità che si fanno coincidere con gli ambiti paesaggistici di cui all'art. 6.5, l'ambito paesaggistico del Fiume Tione e l'ambito paesaggistico di Tormine;
- su un corridoio ecologico, il Fiume Tione, che attraversa da nord a sud l'ambito paesaggistico omonimo;

- su tre ambiti naturalistici, relativi al corso d'acqua "Rio Condotto", ai corsi d'acqua "Fossetta" e "Scolo Fontanone" e al corso d'acqua "Fossa Marina".

## **6 TUTELE PAESAGGISTICHE**

Il Comune di Mozzecane è interessato da tutele paesaggistiche di legge; il P.I., in applicazione del P.A.T., prevede ulteriori tutele paesaggistiche.

### **6.1 AREE TUTELATE PER LEGGE**

Nel Comune di Mozzecane sono sottoposti a vincolo, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004, soltanto corsi d'acqua di cui alla lettera c) di tale disposizione e, cioè, i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. Per quanto riguarda detti corsi d'acqua soggetti a Vincolo Paesaggistico si richiama la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 23 del 27/06/2001 - DETERMINAZIONE DEI CORSI D'ACQUA DA ESCLUDERE DAL VINCOLO PAESAGGISTICO il cui elenco allegato comprende i corsi d'acqua presenti nel territorio del Comune di Mozzecane in cui permane il vincolo paesaggistico.

### **6.2 AMBITO DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE DEL FIUME TIONE**

Sono norme di riferimento per l'ambito di interesse paesistico ambientale del Fiume Tione l'art. 61 delle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa e il P.A.T. (art. 10 delle N.T.A.).

### **6.3 PALEO-ALVEO DEL FIUME TIONE**

Sono norme di riferimento per il paleo-alveo del Fiume Tione l'art. 63 delle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa, l'art. 21 delle N.T.A. del Piano d'Area delle Pianure e Valli Grandi Veronesi e il P.A.T. (artt. 10-11-19 delle N.T.A. e tavv. 1-2).

### **6.4 AMBITO PER L'ISTITUZIONE DEL PARCO DEL FIUME TIONE**

Sono norme di riferimento per l'ambito per l'istituzione del parco del Fiume Tione l'art. 94 delle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa, l'art. 15 delle N.T.A. del Piano d'Area delle Pianure e Valli Grandi Veronesi e il P.A.T. (artt. 10-11 delle N.T.A. e tav. 1).

### **6.5 AMBITI PAESAGGISTICI DEL FIUME TIONE E DI TORMINE**

È norma di riferimento per gli ambiti paesaggistici del Fiume Tione e di Tormine il P.A.T. (art. 21 delle N.T.A. e tav. 2).

In attuazione dell'art. 21 delle N.T.A. del P.A.T., nel territorio agricolo ricompreso in tali ambiti, sono vietati interventi di nuova edificazione ad eccezione degli interventi di ampliamento degli edifici esistenti a scopo igienico sanitario: modesti aumenti di superficie coperta e modesti incrementi d'altezza degli edifici per garantire l'adeguamento delle superfici minime e delle altezze interne minime di legge per i locali d'abitazione e per l'inserimento, ove mancanti / carenti di locali per servizi igienici.

I servizi igienici nuovi o ampliati non possono superare mq. 9,00, gli altri vani sono ampliabili fino a mq. 1,00 oltre i minimi di legge. Le altezze medie interne sono aumentabili sino ai minimi di legge.

In caso di sostituzione edilizia di costruzioni esistenti questa deve comunque avvenire su un'area di sedime coincidente per almeno i 2/3 della superficie all'area di sedime preesistente.

Sono comunque ammissibili, in conformità al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, le nuove strutture agricolo-produttive e i fabbricati pertinenziali alle residenze; è comunque escluso l'insediamento di nuovi allevamenti zootecnico-intensivi. Gli allevamenti zootecnico-intensivi esistenti sono considerati opere incongrue. Le serre sono ammesse purché non fisse.

Gli ambiti paesaggistici ed ambientali del fiume Tione e della fraz. di Tormine sono elementi atti a favorire la permeabilità ecologica del territorio e, quindi, il mantenimento ed il recupero delle connessioni fra ecosistemi e biotopi.

Il P.I. promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, della ricchezza e della riconoscibilità paesaggistico-ambientale del paesaggio rurale e che sono alla base della sua specificità:

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari da abbattere con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente.

## **6.6 AREE AGRICOLE**

Il P.A.T. all'art. 35 delle N.T.A. detta la normativa di base che il P.I. sviluppa agli articoli 8.6 e seguenti.

## **7 AZIONI STRATEGICHE DEL P.A.T.**

In questo capitolo sono esposte le azioni strategiche del P.A.T..

### **7.1 AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA**

Le aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale o prevalentemente produttiva sono contesti urbanizzati, individuati e normati dal P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 26 delle N.T.A., che sono oggetto di zonizzazione da parte del P.I..

### **7.2 AREE DI EDIFICAZIONE DIFFUSA**

Le aree di edificazione diffusa sono contesti parzialmente urbanizzati, individuati e normati dal P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 27 delle N.T.A., che sono oggetto di zonizzazione da parte del P.I..

### **7.3 SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE DI MAGGIOR RILEVANZA**

Le aree a servizi ed attrezzature pubbliche di maggior rilevanza sono contesti pubblici o di interesse pubblico, individuati e normati dal P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 28 delle N.T.A., che sono oggetto di zonizzazione da parte del P.I..

### **7.4 AREA PER SERVIZI FERROVIARI**

Il P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 29 delle N.T.A. individua le aree per servizi ferroviari, che sono oggetto di zonizzazione da parte del presente P.I., e recepisce le previsioni dell'art. 12 delle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa relative al Servizio Ferroviario Metropolitano Regionale.

### **7.5 LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO**

Le linee preferenziali di sviluppo sono previsioni di eventuali espansioni residenziali, produttive o per servizi, individuate e normate dal P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 30 delle N.T.A., che possono essere oggetto di zonizzazione da parte del P.I..

Il P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 34 delle N.T.A. prevede dei limiti fisici alla nuova edificazione da assumere nel caso vengano attuate le linee preferenziali di sviluppo.

### **7.6 AMBITI PRODUTTIVI DI SVILUPPO**

Gli ambiti produttivi di sviluppo sono previsione dell'art. 13 delle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa individuati e normati dal P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 31 delle N.T.A., che possono essere oggetto di zonizzazione da parte del P.I..

## **7.7 AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA**

Le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana sono contesti urbanizzati, individuati e normati dal P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 32 delle N.T.A., che necessitano di riqualificazione urbanistica. Tali ambiti possono essere oggetto di pianificazione attuativa anche per stralci funzionali.

### **7.7.1 ZONA PRODUTTIVA DI VIA ROMA**

L'area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana n. 1 comprende:

- una zona produttiva in Via Roma, individuata come area di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva dal P.A.T. e come zona D.1 di completamento produttivo dal P.I.;
- una zona residenziale in Via Roma, individuata come area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale dal P.A.T. e come zona B di completamento residenziale dal P.I.;
- una porzione di territorio agricolo inedificato.

La zona produttiva può essere riqualificata attraverso l'ampliamento dell'area edificabile sino al limite del perimetro dell'area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana n. 1 prevedendo l'insediamento:

- di comparti residenziali con indice territoriale complessivo di mc./mq. 1,00;
- di insediamenti terziari, con esclusione delle grandi strutture di vendita, con indice di utilizzazione fondiario di mq./mq. 0,60.

Le attività produttive che il Piano Urbanistico Attuativo conserva possono essere successivamente riconfermate ma non ampliate ed, in caso di trasformazione in attività terziarie o residenze, non possono più essere riconvertite in produttive.

L'ampliamento dell'area edificabile è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che preveda il completamento e l'integrazione delle opere di urbanizzazione ed, in generale, il potenziamento della viabilità. In particolare la pianificazione attuativa dovrà essere conforme alle direttive del P.A.T. e prevedere:

- innesto sulla S.R. n. 62 della viabilità;
- la previsione di nuove aree destinate a infrastrutture e servizi pubblici e il miglioramento e la riqualificazione delle aree e delle infrastrutture esistenti con particolare riferimento al reperimento di aree a parcheggio di autoveicoli;
- La riqualificazione e il riordino dell'aggregato e delle attività insediate.

### **7.7.2 ZONA RESIDENZIALE DELLA FRAZIONE QUISTELLO**

L'area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana n. 2 comprende:

- una zona residenziale in Via Quistello, individuata come area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale dal P.A.T. e come zona B di completamento residenziale, zona F a servizi pubblici dal P.I. e zona VP – Verde Privato;
- una porzione di territorio agricolo inedificato;

L'abitato della frazione di Quistello può essere riqualificato attraverso l'ampliamento dell'area edificabile sino al limite del perimetro dell'area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana n. 2 prevedendo l'insediamento di comparti residenziali con indice territoriale complessivo di mc./mq. 1,00.

L'ampliamento dell'area edificabile è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che preveda il completamento e l'integrazione delle opere di urbanizzazione ed, in generale, il potenziamento della viabilità. In particolare la pianificazione attuativa dovrà essere conforme alle direttive del P.A.T. e prevedere:

- la riorganizzazione degli accessi da Via Quistello mediante la realizzazione di una viabilità interna;
- la riconversione graduale delle attività produttive esistenti in attività terziarie e residenza;
- la previsione di nuove aree destinate a infrastrutture e servizi pubblici e il miglioramento e la riqualificazione delle aree e delle infrastrutture esistenti con particolare riferimento al reperimento di aree a parcheggio di autoveicoli e di aree da destinare ad attività ludico-ricreative;
- la riqualificazione e il riordino dell'aggregato e delle attività insediate.

### **7.7.3 ZONA RESIDENZIALE DELLA FRAZIONE TORMINE**

L'area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana n. 3 comprende:

- una zona residenziale in frazione Tormine, individuata come centro storico dal P.A.T. e come zona A – centro storico dal P.I.
- una zona residenziale in frazione Tormine, individuata come area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale dal P.A.T. e come zona B di completamento residenziale dal P.I.;
- un'area ricompresa in zona F a servizi.

L'abitato della frazione di Tormine può essere riqualificato attraverso una riorganizzazione dell'area edificabile (parzialmente inedificata).

La riorganizzazione dell'area edificabile è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che preveda il completamento e l'integrazione delle opere di urbanizzazione ed, in generale, il potenziamento della viabilità. In particolare la pianificazione attuativa dovrà essere conforme alle direttive del P.A.T. e prevedere:

- la riorganizzazione degli accessi da Via Marconi mediante la realizzazione di una viabilità interna e la realizzazione di quinte arboree di mitigazione verso il territorio agricolo;
- la previsione di nuove aree destinate a infrastrutture e servizi pubblici e il miglioramento e la riqualificazione delle aree e delle infrastrutture esistenti con particolare riferimento al reperimento di aree a parcheggio di autoveicoli;
- la riqualificazione e il riordino dell'aggregato e delle attività insediate.

#### **7.7.4 ZONA PRODUTTIVA LOC. VIGNETO (FRAZIONE S. ZENO)**

L'area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana n. 4 comprende:

- una zona produttiva in loc. Vigneto (frazione S. Zeno), individuata come area di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva dal P.A.T. e come zona D.1 di completamento produttivo dal P.I.;
- una porzione di territorio agricolo inedificato.

La zona produttiva può essere riqualificata attraverso l'ampliamento dell'area edificabile sino al limite del perimetro dell'area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana n. 4 prevedendo l'insediamento:

- di comparti residenziali con indice territoriale complessivo di mc./mq. 1,00;
- di insediamenti terziari, con esclusione delle grandi strutture di vendita, con indice di utilizzazione fondiario di mq./mq. 0,60.

Le attività produttive che il Piano Urbanistico Attuativo conserva possono essere successivamente riconfermate ma non ampliate ed, in caso di trasformazione in attività terziarie o residenze, non possono più essere riconvertite in produttive.

L'ampliamento dell'area edificabile è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che preveda il completamento e l'integrazione delle opere di urbanizzazione ed, in generale, il potenziamento della viabilità. In particolare la pianificazione attuativa dovrà essere conforme alle direttive del P.A.T. e prevedere:

- la riorganizzazione degli accessi dalla S.R. n. 62 mediante la realizzazione di una viabilità interna;
- la previsione di nuove aree destinate a infrastrutture e servizi pubblici e il miglioramento e la riqualificazione delle aree e delle infrastrutture esistenti con particolare riferimento al reperimento di aree a parcheggio di autoveicoli;
- la riqualificazione e il riordino dell'aggregato e delle attività insediate.

#### **7.7.5 ZONA RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE DI VIA ROMA, ANGOLO VIA BOARA**

L'area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana n. 5 comprende:

- una zona residenziale in Via Roma, individuata come area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale dal P.A.T. e come zona B di completamento residenziale dal P.I. (area quasi completamente inedificata);
- una zona produttiva in Via Roma, individuata come area di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva dal P.A.T. e come zona D.1 di completamento produttivo dal P.I..

La zona residenziale può essere riqualificata attraverso l'ampliamento dell'area edificabile sino al limite del perimetro dell'area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana n. 4 prevedendo l'insediamento:

- di comparti residenziali con indice territoriale complessivo di mc./mq. 1,00;

- di insediamenti terziari, con esclusione delle grandi strutture di vendita, con indice di utilizzazione fondiario di mq./mq. 0,60.

Le attività produttive che il Piano Urbanistico Attuativo conserva possono essere successivamente riconfermate ma non ampliate ed, in caso di trasformazione in attività terziarie o residenze, non possono più essere riconvertite in produttive.

L'ampliamento dell'area edificabile è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che preveda il completamento e l'integrazione delle opere di urbanizzazione ed, in generale, il potenziamento della viabilità. In particolare la pianificazione attuativa dovrà essere conforme alle direttive del P.A.T. e prevedere:

- l'allargamento dell'innesto di Via Boara con la S.R. n°62;
- la previsione di nuove aree destinate a infrastrutture e servizi pubblici e il miglioramento e la riqualificazione delle aree e delle infrastrutture esistenti con particolare riferimento al reperimento di aree a parcheggio di autoveicoli;
- la riqualificazione e il riordino dell'aggregato e delle attività insediate.

## **7.8 OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DI DEGRADO DA DELOCALIZZARE**

Il P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 33 delle N.T.A. individua cinque opere incongrue / elementi di degrado disponendo delle direttive specifiche a cui il P.I. si attiene.

## **7.9 INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ**

Il P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 37 delle N.T.A. individua:

- la viabilità di progetto di rango territoriale;
- le potenziali connessioni territoriali;
- la viabilità di interesse locale di progetto;
- la viabilità da riqualificare (art. 9 del Piano d'Area Quadrante Europa).

Il P.I. recepisce la viabilità di progetto di rango territoriale e la viabilità di interesse locale di progetto. Il P.I., per maggiore chiarezza, nelle tavole grafiche distingue la viabilità esistente da quella in progetto.

## **7.10 PISTE CICLOPEDONALI**

Il P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 38 delle N.T.A. individua la rete dei percorsi ciclo pedonali ed equitabili di progetto.



## **8 NORME DI ZONA**

In questo capitolo sono esposte le norme riferite a ciascuna zona omogenea in cui il territorio comunale è suddiviso. La suddivisione in zone omogenee del territorio comunale è riportata nelle apposite planimetrie del P.I..

Gli elaborati grafici del P.I. individuano, ulteriormente, la delimitazione dei centri abitati e gli ambiti in cui vige obbligo di pianificazione attuativa.

Nelle norme che riguardano le attività produttive non sono state disciplinate le lavorazioni insalubri in quanto si rimanda interamente alla disciplina legislativa in materia.

Gli interventi edilizi che hanno ad oggetto edifici sottoposti dal P.R.G. ad uno specifico grado di protezione e su cui grava contemporaneamente un vincolo monumentale di cui al D. Lgs. n. 42/2004, previa autorizzazione della Competente Soprintendenza, derogano sia al grado di protezione che al Prontuario di Qualità Ambientale dovendo, comunque, conformarsi a tutte le restanti disposizioni edilizie ed urbanistiche.

Il Prontuario di Qualità Ambientale trova applicazione nei centri storici, nel territorio agricolo ed, in generale, nelle zone diverse dalle zone B-C2-D1-D2 ed F.

### **8.1 ZONA A - CENTRO STORICO**

Sono incluse nella zona A le aree definite centri storici ai sensi delle L.R. n. 80/1980 per le quali sono previste destinazioni d'uso residenziali e compatibili; gli interventi sull'edilizia esistente devono essere eseguiti in conformità con il comma 1, numero 1) dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 e, cioè, rispettare la distanza intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Sugli edifici esistenti ricadenti nella zona A sono ammissibili deroghe ai valori minimi dell'altezza interna netta delle stanze abitabili e dei rapporti di aero-illuminazione prescritti dal regolamento edilizio se questo è necessario per il rispetto dello stato di fatto degli edifici stessi come prescritto dai gradi di protezione e alla condizione che le opere in progetto migliorino o lascino inalterati detti parametri igienico-sanitari non conformi; in particolare si dispone che l'altezza minima interna delle stanze abitabili possa essere considerata ammissibile fino ad un minimo di m. 2,40 ed il rapporto di aero-illuminazione possa considerarsi ammissibile sino ad 1/30 della superficie netta di pavimento.

Qualora la normativa e/o la pianificazione urbanistica vigenti consentano nuova edificazione o, comunque, un incremento della volumetria degli edifici esistenti, si prescrive che la nuova edificazione e/o gli ampliamenti degli edifici esistenti debbano rispettare il distacco minimo di m. 10,00 dagli altri edifici, secondo quanto disposto dall'art. 9, comma 1, numero 2) del D.M. n. 1444/1968 con riferimento alla distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti prevista per le "altre zone".

### **8.1.1 GRADI DI PROTEZIONE E RINVIO A NORMATIVA SPECIFICA**

Gli interventi possibili sono diversificati edificio per edificio.

Il piano regolatore generale definisce le seguenti classi di edifici:

- edifici storico ambientali notevoli,
- edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale,
- edifici di interesse ambientale e paesaggistico di pregio,
- edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale,
- edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario.

Il piano regolatore generale individua, inoltre, alcuni edifici classificati come "edifici negativi", per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione, tranne il caso che essi siano inclusi in un piano urbanistico attuativo tendente alla ricomposizione ed al recupero ambientale.

Gli interventi sugli edifici ricadenti nella zona A sono regolamentati dalle presenti norme, secondo i gradi di protezione che seguono e secondo le prescrizioni di cui al Prontuario di Qualità Ambientale, al quale si rinvia.

Possono essere assoggettati a gradi di protezione anche edifici di particolare pregio architettonico non ricadenti in centro storico o nei nuclei storici rurali ma in aree immediatamente limitrofe.

Gli edifici sono stati classificati con i gradi di protezione di seguito riportati.

#### **8.1.1.1 Grado 1 - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.**

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.

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

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
- conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;

Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili; inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

#### **8.1.1.2 Grado 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.**

Riguarda edifici e manufatti di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.

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

- restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni;
- sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

#### **8.1.1.3 Grado 3 - Edifici di interesse ambientali e paesaggistico di pregio**

Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

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

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;

- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

#### **8.1.1.4 Grado 4 - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale.**

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

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

- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

#### **8.1.1.5 Grado 5 - Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario.**

Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.

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

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto plani - volumetrico e modeste modifiche di sedime;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi.

#### **8.1.1.6 Grado 6 – Edifici negativi.**

Riguarda edifici che peggiorano l'immagine e la qualità dei luoghi; si tratta di vere e proprie "superfetazioni", per epoca di costruzione, per stile architettonico, per qualità dei materiali da costruzione con cui sono realizzate, normalmente di bassissimo livello estetico, tecnologico e funzionale.

Queste superfetazioni, del tutto incompatibili con il contesto, sono destinate alla demolizione senza ricostruzione con la possibilità di recuperarne la volumetria solo se espressamente disposto in queste norme.

#### **8.1.2 DESTINAZIONI D'USO DEI FABBRICATI ASSOGGETTATI A GRADO DI PROTEZIONE.**

Per i fabbricati assoggettati a grado di protezione sono sempre ammesse le destinazioni d'uso residenziale, artigianale di servizio, turistico ricettiva, commerciale e direzionale purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato.

#### **8.1.3 RINVIO AL PRONTUARIO DI QUALITÀ AMBIENTALE.**

Il Prontuario di Qualità ambientale disciplina:

- i criteri generali di progettazione e costruzione degli edifici;
- le deroghe alle norme di igiene edilizia negli interventi conservativi;
- le coperture;
- la sistemazione delle aree scoperte;
- aree a verde vincolato;
- le insegne e le tabelle.

### **8.1.4 DISTANZE DAI CONFINI E TRA EDIFICI**

Per gli interventi previsti dalle presenti norme, le minime distanze ammesse tra edifici sono quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

### **8.1.5 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO DI VILLA VECELLI-CAVRIANI**

Gli interventi edilizi da effettuarsi nell'ambito di Villa Vecelli-Cavriani che eccedono la manutenzione straordinaria devono essere preceduti da un Piano Particolareggiato in attuazione della Variante Particolareggiata al Piano Regolatore Generale approvata con D.G.R.V. n. 1046 del 25-03-1997. L'edificabilità attribuita all'area del brolo della villa può essere trasferita in altra area attraverso l'utilizzo dell'istituto del credito edilizio quale compensazione urbanistica per la cancellazione della volumetria e la cessione dell'area per la realizzazione di uno spazio pubblico.

## **8.2 ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**

Sono incluse nella zona B le aree già in tutto o in parte edificate ed a destinazione prevalentemente residenziale che configurano nuclei abitati formalmente riconoscibili.

### **8.2.1 FUNZIONI AMMISSIBILI**

Nella zona B sono ammessi edifici destinati alla residenza, all'artigianato di servizio e attività terziarie in genere, con l'esclusione delle grandi strutture di vendita.

### **8.2.2 MODI DI INTERVENTO**

Sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa la demolizione con o senza ricostruzione. Sono ammesse nuove costruzioni sia sulle aree residue, che su quelle liberate tramite demolizioni.

La pianificazione attuativa in zona B è sempre ammessa, tuttavia, in taluni ambiti è obbligatoria e deve precedere gli interventi edilizi diretti che eccedano la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo come definiti all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Si tratta di aree per le quali è prescritta una ristrutturazione urbanistica che riconverta gli usi e/o gli edifici; il Piano Urbanistico Attuativo è regolato dagli artt. 19-20-21 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e va dimensionato secondo quanto stabilito dall'art 31 della stessa legge.

### **8.2.3 PARAMETRI DI INTERVENTO**

Tutti gli interventi edilizi sono regolamentati dalle norme generali sulle distanze ed entro il limite massimo di altezza di ml 9.00.

Gli interventi su aree libere sono regolamentati secondo un indice fondiario direttamente indicato sulle tavole grafiche del P.I..

Oltre alla generalità degli interventi ammessi sugli edifici esistenti, è ammesso un tantum un incremento volumetrico degli edifici a villino e a schiera esistenti pari al 20% del volume preesistente, ma comunque con un massimo di mc 150.

### **8.3 ZONA C2 - ESPANSIONE RESIDENZIALE**

Sono incluse nella zona C2 le aree nelle quali il piano regolatore generale prevede future espansioni del centro abitato con funzioni residenziali e compatibili. Gli interventi edilizi nelle zone C2 richiedono il controllo preventivo di un piano urbanistico attuativo.

#### **8.3.1 FUNZIONI AMMISSIBILI**

Nella zona C2 sono ammessi insediamenti/edifici destinati alla residenza, all'artigianato di servizio e all'attività terziarie in genere, con esclusione delle grandi strutture di vendita.

#### **8.3.2 EDIFICABILITÀ**

Gli interventi edilizi nelle aree incluse nella zona C2 sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo in conformità con la legislazione vigente.

Il piano urbanistico attuativo dovrà essere progettato con un indice di edificabilità territoriale pari a 1,00 mc./mq. (l'indice è relativo alle aree di cui al presente P.I.), prevedendo un'altezza massima degli edifici pari a ml. 9.00 e un numero massimo di piani abitabili fuori terra degli edifici pari a due.

### **8.4 ZONA D1 - COMPLETAMENTO PRODUTTIVO**

Sono incluse nella zona D1 le aree già interessate da insediamenti produttivi secondari e terziari, confermate dal piano regolatore generale.

#### **8.4.1 FUNZIONI AMMISSIBILI**

Nella zona D1 sono ammessi insediamenti/edifici destinati ad attività produttive secondarie, artigianato di servizio, attività terziarie in genere con esclusione delle grandi strutture di vendita e residenza, limitatamente a mc. 500 per unità locale di superficie non inferiore a mq. 500, con destinazione ad alloggio del conduttore/custode dell'insediamento produttivo/terziario.

#### **8.4.2 EDIFICABILITÀ**

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi coerenti con funzioni ammissibili di cui al precedente punto 8.4.1.; è, comunque, prescritto un indice di utilizzazione fondiaria massimo pari a 0,6 mq./mq.. Non viene fissato un limite di altezza degli edifici, ma non sono ammissibili più di due piani agibili fuori terra, elevati a quattro nel caso di destinazione d'uso direzionale.

## **8.5 ZONE D2 - ESPANSIONI PRODUTTIVA**

Sono incluse nelle zone D2 le aree nelle quali il piano regolatore generale prevede future espansioni per attività produttive secondarie, artigianali di servizio e terziarie in genere con l'esclusione delle grandi strutture di vendita.

### **8.5.1 FUNZIONI AMMISSIBILI**

Nella zona D2 sono ammessi insediamenti/edifici destinati ad attività produttive secondarie, artigianato di servizio, attività terziarie in genere con esclusione delle grandi strutture di vendita e residenza, limitatamente a mc. 500 per unità locale di superficie non inferiore a mq. 500, con destinazione ad alloggio del conduttore/custode dell'insediamento produttivo/terziario.

### **8.5.2 EDIFICABILITÀ**

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi coerenti con le funzioni ammissibili di cui al precedente punto 8.5.1.; è, comunque, prescritto un indice di utilizzazione fondiaria massimo pari a 0,6 mq./mq.. Non viene fissato un limite di altezza degli edifici, ma non sono ammissibili più di due piani agibili fuori terra, elevati a quattro nel caso di destinazione d'uso direzionale.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione nelle aree incluse nelle zone D2 sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo convenzionato. Successivamente all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo l'edificazione può avvenire tramite interventi edilizi diretti. La Pianificazione attuativa nella zone D.2 da convenzionare, contrassegnata con un asterisco, può avvenire secondo due stralci funzionali; il primo stralcio deve comprendere almeno un terzo dell'area territoriale.

Il piano urbanistico attuativo convenzionato deve prevedere superfici da destinare a servizi come previsto all'articolo 1.4.

## **8.6 EDIFICI PRODUTTIVI FUORI ZONA**

Gli elaborati del P.I. individuano puntualmente gli edifici a destinazione produttiva non agricola localizzati al di fuori della zona D1, per i quali prevedono il trasferimento, la stabilizzazione o la conferma.

Sugli edifici contrassegnati come attività produttiva da confermare (simbolo tondo vuoto) sono ammessi interventi di qualunque tipo compresi gli ampliamenti fino al 20% della loro superficie coperta attuale.

Sugli edifici contrassegnati come attività produttiva da bloccare (simbolo tondo pieno) sono ammessi interventi di qualunque tipo senza aumento della loro superficie coperta attuale.

Sugli edifici contrassegnati come attività produttiva da trasferire (simbolo triangolare) è ammessa la sola manutenzione straordinaria.



## **8.7 AMBITI PRODUTTIVI AI SENSI DEL D. LGS. N. 160/2010**

Gli elaborati del P.I. riportano gli ambiti produttivi realizzati ai sensi del D. Lgs. n. 160/2010.

## **8.8 MACROZONA DEL TERRITORIO AGRICOLO**

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme degli spazi aperti non interessati da interventi di urbanizzazione e riservato alla produzione agricola. Il Territorio Agricolo non è suddiviso in vere e proprie zone territoriali omogenee ma al suo interno sono presenti due tipologie di ambiti, i Nuclei Storici Rurali e le Aree ad Edificazione Diffusa, regolati da norme specifiche agli articoli 8.8.5-8.8.6.. La parte di Territorio Agricolo che residua e la Zona E - Agricola, propriamente detta, è regolata dalle disposizioni dell'articolo 8.8.4..

### **8.8.1 FUNZIONI AMMISSIBILI**

Il territorio agricolo è normalmente destinato all'attività agricola e alla residenzialità dell'imprenditore agricolo professionale. Sono fatte salve le eccezioni di legge e i seguenti interventi di trasformazione del territorio da attuarsi senza opere edilizie che determinino volume urbanistico:

- opere di sistemazione delle superfici pertinenziali agli edifici per la creazione e/o modificazione di parchi, giardini, strade private e aree cortive;
- opere di implementazione delle dotazioni infrastrutturali di attività agrituristiche esistenti;
- opere di difesa idraulica e di protezione del suolo ed in generale di riqualificazione dei corsi d'acqua;
- riqualificazione della viabilità rurale anche attraverso la previsione di nuovi percorsi ciclo-pedonabili e/o equitabili;
- sistemazione di aree con attrezzature sportive e/o ludico ricreative;
- piantumazione e rinaturalizzazione di superfici incolte.

Sono sempre permesse attività sportive e ludico-ricreative all'aperto senza alterazioni dei luoghi.

Sono sempre vietate tutte le attività che comportino l'apertura al pubblico dei luoghi con commercializzazione di prodotti e/o servizi non connessi all'attività agricola.

L'insediamento o l'ampliamento di attività ludico ricreative all'aperto, effettuato tramite opere di trasformazione del territorio come normate dal presente articolo, è consentito solo alla condizione della conservazione integrale di eventuali, radure di prati polifiti naturali, coltivazioni arboree e grandi alberi. Gli interventi devono, semmai, prevedere la messa a dimora di alberi e siepi arboreo-arbustive ed, in generale, la rinaturalizzazione dei luoghi.

### **8.8.2 EDIFICABILITÀ**

Nel Territorio Agricolo sono ammessi solo gli interventi edilizi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., previsti dalle presenti norme per la Zona E - Agricola, per i Nuclei Storici Rurali e per le Aree ad Edificazione Diffusa ed, eventualmente, quelli derivanti da crediti edilizi con i limiti contenuti nelle presenti norme e nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Nel Territorio Agricolo non sono ammessi movimenti di terra ed escavazioni, con esclusione di quelli che siano strettamente pertinenti alla costruzione, ricostruzione e restauro di edifici a loro volta ammissibili, strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola o finalizzati a miglioramenti fondiari di tipo agronomico, in attuazione di piani di sviluppo aziendale conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Regionale per l'Agricoltura, attestante in riferimento al fondo per il quale vengono richiesti, la necessità delle opere ai fini produttivi.

La costruzione di nuovi fabbricati e l'ampliamento di quelli esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa esistente evitando movimenti terra tali da alterare l'originaria morfologia del terreno.

I nuovi fabbricati dovranno tenere in considerazione le tipologie edilizie e l'uso dei materiali caratteristici dei luoghi e dovranno essere realizzati nel pieno rispetto di tali caratteristiche.

Le nuove costruzioni ammissibili sono tenute al rispetto dei seguenti parametri:

- distanza minima dai confini di proprietà: ml 5.00;
- altezza massima: ml 9.00, per un massimo di due piani abitabili fuori terra. Per gli edifici non residenziali sono consentite altezze più elevate se funzionali all'inserimento di impianti tecnologici.

Gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di strutture agricole produttive dovranno essere accompagnate da opportune opere di mitigazione e inserimento ambientale la cui tipologia è indicata nel prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non a seguito di acquisizione di credito edilizio o per compensazione urbanistica.

In conformità al comma 5ter, dell'art. 44, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., si stabilisce che modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o da utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, siano sempre ammissibili purché di superficie in pianta inferiore a 15 mq. ed altezza massima non superiore a ml. 3,50 dal piano di campagna. Tali manufatti/fabbricati lignei, che non costituiscono comunque volume urbanistico, devono essere assentiti a mezzo di idoneo titolo abilitativo a meno che non ricadano in ipotesi per le quali ne è consentita la realizzazione in regime edilizio libero.

### **8.8.3 RINVIO AL PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE**

Il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale disciplina l'ornato e la mitigazione ambientale con riferimento ai Centri Storici e al Territorio Agricolo comprensivo del Nuclei Storici Rurali e delle Aree ad Edificazione Diffusa.

### **8.8.4 ZONA E – AGRICOLA**

Nella zona E – Agricola sono ammesse nuove costruzioni residenziali e nuove costruzioni per strutture agricolo-produttive ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale n. 11/2004 ed, in generale, tutti gli interventi ulteriormente consentiti dalla legge. Gli allevamenti zootecnico-intensivi devono conformarsi alle disposizioni dell'allegato d) della Legge Regionale n. 11/2004.

### **8.8.5 AMBITI NSR – NUCLEI STORICI RURALI (GIÀ CORTI RURALI)**

Sono inclusi negli ambiti NSR (nuclei storici rurali) le aree individuate dal presente piano ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., come corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie di antica origine.

Gli interventi edilizi ammissibili sono indicati nella schedatura definitivamente approvata con D.G.R.V. n. 261 del 09/02/2010. Tale schedatura comprende una tabella che riporta per ciascun edificio un grado di protezione e delle prescrizioni puntuali.

Come disposto nell'allegato A1 della D.G.R.V. n. 2707 del 15/09/2009:

- a) Non potranno essere ammessi interventi su edifici, ancorché schedati, che non siano legittimi o legittimati.
- b) Per i fabbricati o manufatti con qualità ambientale modesta, a cui corrisponde al 4° grado di protezione, e per i fabbricati senza qualità ambientale, a cui il 5° grado di protezione, è consentita la modifica dei dati metrici e geometrici in sopraelevazione ai fini del recupero di spazi abitabili (e quindi corrispondenti alla destinazione d'uso "residenza"), fino al 20% dell'altezza originaria, fatte salve le possibilità di ulteriori sopraelevazioni prevedibili all'interno di piani attuativi (ad esempio Piano di recupero).
- c) Per i fabbricati o manufatti non aventi alcun grado di protezione, sia consentito usufruire degli ampliamenti previsti dagli articoli 43, 44 e 48 della L.R. n. 11/2004 fermo restando la loro sistemazione sia tipologica che architettonica, finalizzata ad evidenziare gli effettivi edifici di pregio.
- d) Per gli edifici stralciati, qualora ne sia prevista la demolizione e contestuale ricostruzione o ampliamento, particolare attenzione dovrà essere posta alle tipologie edilizie e alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali, nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.

### **8.8.5.1 Generalità**

Gli edifici e le aree di loro pertinenza, ricompresi nei Nuclei Storici Rurali sono classificati dal Piano Regolatore Generale a mezzo di schede riepilogative, secondo il grado di protezione determinato in base ai loro valori d'arte, di storia, di cultura o semplicemente, di ambiente urbanistico o tradizionale.

All'interno di questi ambiti (tutti ricompresi nel territorio agricolo) sono consentiti gli interventi edilizi compatibili con le limitazioni determinate dai singoli gradi di protezione e con quelle dettate dal Prontuario di Qualità Ambientale.

Sono inoltre indicate le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione rilevato, le destinazioni d'uso esistenti nonché le pertinenze scoperte, a cui dovrà fare riferimento l'intervento proposto nel progetto.

Gli interventi edilizi ammessi nei Nuclei Storici Rurali sono articolati per "unità edilizia", sono regolati dalle presenti norme di carattere generale e particolare e si attuano per intervento diretto o in seguito all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche previste per gli edifici dagli specifici gradi di protezione.

### **8.8.5.2 Gradi di protezione degli edifici**

Gli edifici sono classificati con i medesimi gradi di protezione degli edifici di Zona Omogenea Territoriale A – Centro Storico.

### **8.8.5.3 Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione**

Salvo diversa indicazione del P.I., il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

### **8.8.5.4 Distanze dai confini e tra edifici**

Si rinvia all'analoga normativa vigente per i centri storici.

### **8.8.6.5 Prescrizioni particolari sugli interventi edilizi e sulle unità edilizie**

Ogni intervento edilizio deve essere conforme alle forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, comprendere la progettazione unitaria su tutta la proprietà richiedente e prevedere, obbligatoriamente, la demolizione degli edifici con grado di protezione sesto.

Gli unità immobiliari residenziali devono obbligatoriamente presentare una superficie utile, di cui all'art. 3 del DM 10/05/1977, non inferiore a mq. 80.

### **8.8.6 AMBITI AED – AREE DI EDIFICAZIONE DIFFUSA (GIÀ Z.T.O. E.4)**

Sono classificati come ambiti AED le aree, pur incluse nel più vasto territorio agricolo, già in tutto o in parte edificate e quindi tali da configurare nuclei a destinazione prevalentemente residenziale.

Negli ambiti AED sono ammessi tutti gli interventi ammessi nel territorio agricolo ed inoltre quelli derivanti da una preliminare pianificazione attuativa.

Sono esonerati dalla pianificazione attuativa soltanto gli interventi di cambio di destinazione d'uso funzionale (senza opere o con opere di manutenzione ordinaria) di volumi esistenti previa dimostrazione che sono rispettate le proporzioni tra le destinazioni d'uso prescritte per la pianificazione attuativa.

Nelle aree incluse nella zona AED sono ammesse nuove costruzioni residenziali e/o l'ampliamento delle esistenti solo nel caso che l'intera area, così come essa è perimetrata sugli elaborati grafici del P.I., sia assoggettata ad un piano urbanistico attuativo in conformità alla legislazione vigente.

Il piano attuativo suddetto definirà:

- a) l'eventuale suddivisione in comparti dell'intero ambito – tali comparti, finalizzati all'esecuzione per stralci dello strumento urbanistico attuativo, dovranno essere funzionalmente autonomi e, comunque, approvati dall'Amministrazione Comunale.
- b) i lotti liberi, gli interventi di nuova costruzione ammessi, la sostituzione edilizia di edifici in disuso e un'eventuale ristrutturazione urbanistica dell'intero ambito;
- c) la volumetria massima consentita per la nuova edificazione che non dovrà determinare una densità fondiaria superiore a mc./mq. 0,6 sulle aree libere e non dovrà superare, per ciascun nuovo edificio risolto unitariamente, il volume di mc. 800;
- d) le eventuali destinazioni d'uso non residenziali ammesse e ritenute compatibili con la destinazione residenziale che, comunque, non dovranno interessare più di un quinto del volume urbanistico dell'intero ambito con esclusione dei volumi che rimanessero destinati all'uso agricolo – tali destinazioni possono riguardare unità immobiliari inferiori a mq. 80 da adibire all'artigianato di servizio e alle destinazioni terziarie in genere con l'esclusione delle strutture di vendita;
- e) l'incremento volumetrico ammesso per l'intero ambito (con destinazione residenziale e/o compatibile) non potrà superare la metà del volume residenziale già esistente entro il perimetro di zona e, comunque, non superare un indice territoriale di mc./mq. 0,60;
- f) l'assetto planimetrico degli interventi di nuova costruzione in rapporto con gli edifici esistenti;
- g) l'assetto volumetrico degli interventi di nuova costruzione in rapporto con gli edifici esistenti, tenendo presente che è fissata un'altezza massima di ciascun edificio di ml. 9,00 per un massimo di due piani abitabili fuori terra;
- h) il sistema della viabilità di distribuzione interna all'area interessata, di accesso alla viabilità perimetrale esistente e degli allacciamenti impiantistici;

- i) la previsione di aree per servizi riferite alla nuova cubatura ammissibile nella misura stabilita dalle leggi in materia urbanistica;
- j) la ricomposizione Urbanistica di eventuali edifici non più funzionali alla conduzione del fondo di cui al successivo art. 8.8.8 eventualmente presenti all'interno dell'ambito o entro ml. 200, dal perimetro dell'ambito. Gli edifici interni agli ambiti AED sono riconvertiti per l'intero volume urbanistico, mentre, gli altri sono riconvertiti all'interno dell'ambito per un volume pari a quello del credito edilizio che si otterrebbe nel classificarli come opere incongrue.
- k) le nuove strutture agricolo-produttive e le strutture agricolo-produttive già insediate e che non vengono riconvertite – su tali edifici si deve istituire un vincolo di destinazione d'uso in modo che neppure successivamente possano venir utilizzati per scopi diversi.

### **8.8.7 ZONA INEDIFICABILE – VARIANTI VERDI**

Sono incluse nella zona inedificabile le varianti allo strumento urbanistico generale c.d. "varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" di cui all'art. 7 della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4. Tali zone sono da considerarsi zone agricole e vengono distinte graficamente attraverso una idonea campitura.

### **8.8.8 EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

In attuazione dell'art. 41 delle N.T.A. del P.A.T., il P.R.G. previgente, ha schedato alcuni edifici ricadenti nel territorio agricolo e non più funzionali alla conduzione del fondo e il loro riuso. Non è ammesso l'ampliamento degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo se non a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione urbanistica.

### **8.9 ZONA F - SERVIZI PUBBLICI**

Sono incluse nella zona F le aree che il piano regolatore generale destina ad attrezzature pubbliche esistenti e future, computabili come standard urbanistici.

Per ciascuna area inclusa nella zona F gli elaborati del piano regolatore generale distinguono il tipo di servizio (esistente o previsto) utilizzando i codici numerici stabiliti nella Delibera della Giunta Regionale n. 2705/83 che sono:

Nelle aree della zona F sono possibili solo interventi pubblici, o privati di interesse pubblico, previa convenzione con il Comune, per i quali non sono fissati particolari parametri, essendo impliciti nel tipo di servizio che in ciascuna area è previsto. È facoltà dell'amministrazione prevedere integrazioni tra servizi diversi anche sulla stessa area, in modo da realizzare economie di impianto e di gestione e migliorare il livello di prestazione dei servizi stessi.

L'art. 31, comma 2, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. stabilisce le attrezzature ed i servizi pubblici:

- 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 extraurbani;
- h) gli elementi di riqualificazione urbana;
- h-bis) le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.

### **8.9.1 ISTRUZIONE**

Il P.I. individua quelle strutture della scuola dell'infanzia (scuola materna e nido), della scuola primaria (elementare) e della scuola secondaria di primo grado (media) presenti sul territorio comunale che non sono classificate in diverse zone territoriali omogenee.

### **8.9.2 ASSISTENZA, SERVIZI SOCIALI E SANITARI**

Non sono previste specifiche aree per assistenza, servizi sociali e sanitari, ad eccezione delle zone cimiteriali, in quanto gli immobili relativi sono classificati in diverse zone territoriali omogenee.

#### **8.9.2.1 Zona cimiteriale**

Sono incluse nella zona cimiteriale, oltre al sedime proprio dei cimiteri esistenti, alcune aree limitrofe. I cimiteri e le aree limitrofe individuate per eventuali ampliamenti dei cimiteri stessi elevano una fascia di rispetto di assoluta inedificabilità per ml. 150,00. Le aree ricomprese nella fascia di rispetto, se edificabili, partecipano al calcolo dei parametri edificatori di altre aree limitrofe.

### **8.9.3 PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, SICUREZZA PUBBLICA E PROTEZIONE CIVILE**

Non sono previste specifiche aree per la pubblica amministrazione, per la sicurezza pubblica e per la protezione civile, in quanto gli immobili relativi sono classificati in diverse zone territoriali omogenee.

### **8.9.4 ATTIVITÀ CULTURALI, ASSOCIATIVE E POLITICHE**

Nel territorio comunale sono presenti due sale civiche in frazione di San Zeno e Tormine; non sono previste altre aree proprie per attività culturali, associative e politiche.

### **8.9.5 SPAZI APERTI ATTREZZATI A VERDE PER IL GIOCO, LA RICREAZIONE, IL TEMPO LIBERO E LO SPORT, I PARCHI URBANI, LE AREE BOSCATI PUBBLICHE**

Il P.I. individua le aree verdi pubbliche e la zona FP - Impianti e attrezzature sportive e/o ludico ricreative private di interesse pubblico.

### **8.9.5.1 Zona FP – Impianti e attrezzature sportive e/o ludico ricreative private di interesse pubblico**

Sono incluse nella zona FP le aree destinate ad impianti e attrezzature sportive e/o ludico ricreative private di interesse pubblico.

Gli interventi di nuova costruzione nelle aree della zona FP sono subordinati ad un piano urbanistico attuativo convenzionato con il Comune di Mozzecane che stabilisca l'edificabilità massima dell'ambito e le attività insediabili che dovranno essere tutte aperte al pubblico.

La convenzione dovrà prevedere:

- le modalità di accesso del pubblico e di fornitura dei servizi;
- eventuali agevolazioni nella fruizione dei servizi per i residenti nel Comune di Mozzecane e/o contributi a favore del comune.

Il piano attuativo suddetto definirà:

- gli interventi di nuova costruzione ammessi, la sostituzione edilizia di edifici in disuso e un'eventuale ristrutturazione urbanistica dell'intero ambito;
- fatto salvo il recupero di edifici esistenti, l'incremento volumetrico ammesso per l'intero ambito che non potrà superare l'indice territoriale di 0,1 mc./mq. per i primi 1.000 mq. e 0,02 mc./mq. per la restante superficie;
- eventuali interventi di nuova costruzione realizzabili successivamente come interventi edilizi diretti;
- l'assetto planimetrico degli interventi di nuova costruzione in rapporto con gli edifici esistenti, tenendo presente che è fissata una distanza minima dai confini di proprietà pari a ml 5.00 ed una distanza minima tra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano pari a ml 10.00;
- l'assetto volumetrico degli interventi di nuova costruzione in rapporto con gli edifici esistenti, tenendo presente che è fissata un'altezza massima di ciascun edificio di ml. 5,00 per un massimo di due piani abitabili fuori terra;
- il sistema della viabilità di distribuzione interna all'area interessata, di accesso alla viabilità perimetrale esistente e degli allacciamenti impiantistici;
- le dotazioni di verde attrezzato e gli impianti e le attrezzature sportive e/o ludico ricreative realizzabili;
- le essenze arboree di alto fusto presenti da conservare e/o da piantumare;
- la previsione di aree a parcheggio rapportate all'afflusso previsto di visitatori.

Sono, comunque, vietati lavori di movimento terra che comportino asportazione di terre e rocce da scavo se non giustificate dalla realizzazione di edifici, manufatti e/o opere di difesa idraulica o di difesa del suolo.

### **8.9.6 SPAZI APERTI DI LIBERA FRUIZIONE PER USI COLLETTIVI**

Il P.I. individua alcuni spazi di libera fruizione.



### **8.9.7 PARCHEGGI, SPAZI DI SOSTA PUBBLICI, ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ E RETE DI PERCORSI CICLO-PEDONALI URBANI ED EXTRAURBANI**

Il P.I. individua i parcheggi che sono stati censiti come standard urbanistico.

### **8.9.8 ELEMENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

Non sono previsti elementi di riqualificazione urbana.

### **8.9.9 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER SERVIZI RELIGIOSI**

Non sono previste attrezzature di interesse comune per servizi religiosi in quanto gli immobili religiosi sono classificati in altre zone territoriali omogenee.

## **8.10 Viabilità**

Sono incluse nella zona Viabilità le aree interessate dalla viabilità esistente e di progetto che, secondo quanto riportato negli elaborati grafici di P.I., estendono delle fasce di rispetto in conformità a quanto prescritto dal Codice della Strada e dal P.A.Q.E. o altri strumenti urbanistici di rango superiore.

Gli interventi nelle aree della zona Viabilità sono quelli direttamente connessi alla realizzazione delle opere suddette ed attuate dai soggetti competenti.

## **8.11 Ferrovia**

Sono incluse nella zona ferroviaria le aree già occupate da impianti ferroviari e quelle in cui sono previsti ampliamenti degli stessi. Dalla rotaia più esterna si estende la fascia di rispetto ferroviario secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 753/1980.

Gli interventi nelle aree della zona ferroviaria sono quelli direttamente connessi all'esercizio ferroviario stesso ed attuati da soggetti competenti/autorizzati.

## **8.12 Servizi tecnici**

Sono incluse nella zona ST le aree destinate ai servizi tecnici esistenti non computabili come standard.

### **8.12.1 Impianto di depurazione**

Sono incluse nella zona l'impianto di depurazione e le aree di pertinenza. Impianto di depurazione ed aree di pertinenza elevano una fascia di rispetto di assoluta inedificabilità per ml. 100,00, soprattutto in vista di un eventuale ampliamento.

Le aree ricomprese nella fascia di rispetto, se edificabili, partecipano al calcolo dei parametri edificatori di altre aree limitrofe.

### **8.12.2 Pozzi di prelievo idropotabile**

Ai pozzi di prelievo idropotabile, puntualmente censiti dal P.I., si applica la normativa di cui all'art. 94 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano", del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. che prevede una zona di tutela assoluta, costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni e una zona di rispetto, con estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.

La tutela assoluta, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività, preesistenti in zona di rispetto, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Il presente articolo costituisce anche adempimento agli obblighi di cui all'art. 7 del Piano d'Area Pianure e Valli Grandi Veronesi.

### **8.12.3 Cabine di trasformazione MT/BT ed elettrodotti**

Alcune aree pubbliche sono occupate da cabine di trasformazione MT/BT. Nell'intorno del manufatto deve essere prevista un'area pertinenziale recintata della profondità minima di ml. 2,00.

### **8.12.4 Cabine di decompressione gas e gasdotti**

Alcune aree pubbliche sono occupate da cabine di decompressione del gas.

Le cabine i manufatti e i gasdotti generano le fasce di rispetto di cui al Decreto 17 aprile 2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8".

### **8.12.5 Impianti di telecomunicazioni**

Il P.I. censisce gli impianti di telecomunicazioni (Stazioni Radio Mobili).

## **8.13 ZONA VP – VERDE PRIVATO**

Sono incluse nella zona VP aree integrate col sistema insediativo, attualmente tenute a giardino e ad orto, e considerate importanti per la loro qualità floristica, per l'effetto di alleggerimento della densità insediativa ed, eventualmente, per la difesa di visuali significative. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria annessa per le zone limitrofe.

Sulle costruzioni esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

Sono, in ogni caso, classificate come zone a verde privato le aree vincolate ai sensi dell'art. 16 del P.A.T. come Pertinenze Scoperte da Tutelare.