COMUNE DI CAZZANO DI TRAMIGNA
Provincia di Verona

VAR. 1 al P.I.
art. 17 L.R. 11/2004

Tavola

Scala

NORME TECNICHE OPERATIVE

Progettazione - Quadro Conoscitivo

STUDIO DI
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E
PROGETTAZIONE URBANISTICA
arch. DANIEL MANTOVANI

collaboratori
arch. Andrea Mantovani
pian. terr. Katia Brunelli
arch. junior Valentina Mantovani
arch. Mattia Filippini

Progettista

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA
Daniel Mantovani n° 1486
sezione A settore architettura
ARCHITETTO

Ufficio Tecnico Comunale

Sindaco

Var. n. 1 al P.I. approvata con D.C.C. n. 28 del 27/07/2016

novembre 2016

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Cazzano di Tramigna si articola in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con in Conferenza dei Servizi del 30/04/2013 e ratificato con D.G.R. n. 682 del 14/05/2013, e Piano degli Interventi (P.I.).
Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
Gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente e la disciplina urbanistica del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) al quale il presente strumento dovrà adeguarsi ai sensi di Legge.
Il P.I., congiuntamente al P.A.T., sostituisce ogni altro strumento urbanistico di carattere generale vigente. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

Art. 2 - Finalità e contenuti del P.I.

Il P.I. definisce l'assetto del territorio comunale, ne regola l'uso con processi di trasformazione rispettosi dell'integrità delle risorse naturali, secondo i criteri di uno sviluppo sostenibile e durevole in coerenza con il P.A.T. e quanto disposto all'art. 2 comma 1 punto a) della L.R. n. 11/2004.
Il P.I. è il piano operativo che attua quanto previsto dal P.A.T. e nel caso di discordanza prevale la norma del P.A.T. ed il P.I. dovrà essere oggetto di specifica variante.
Il P.I., in coerenza ed in attuazione del P.A.T. sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede a (art. 17 L.R. n. 11/2004):
a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50 comma 1, lett b) L.R. n. 11/2004;
b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A.;
c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai P.U.A. di cui all'art. 20, comma 14 L.R. n. 11/2004;
d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al D.Lgs n. 259/2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento

anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 (L.R. n. 11/2004) e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 (L.R. n. 11/2004);
j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli artt. 40, 41 e 43 L.R. n.11/2004;
k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;
Il P.I. può definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del Decreto del Ministro per i lavori pubblici 20/04/1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della L. 6/08/1967, n. 765":
- nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di P.U.A. planivolumetrici;
- nei casi di interventi disciplinati puntualmente.
Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T.. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 L.R. n. 11/2004.

Art. 3 - Elaborati del P.I.

Gli elaborati che compongono il P.I. sono i seguenti:

- Relazione Programmatica
- Allegato alla Relazione – Dimensionamento
- Allegato alla Relazione – Dimensionamento Aree a servizi,
- Elaborati grafici:
  - Tavola 1 "Intero territorio comunale", scala 1:5.000,
  - Tavola 2 "Zone significative", scala 1:2.000,
- Norme Tecniche Operative;
- Allegato alle N.T.O. - Repertorio normativo;
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Registro Crediti Edilizi
- Banca dati alfanumerica e vettoriale (DVD)

Il P.I. conferma e fa proprio gli elaborati del Centro Storico :

- tav. 13.5.a – Centro Storico Gradi di Protezione – CAZZANO Sezioni A – D
- tav. 13.5.b – Centro Storico Gradi di Protezione – CAZZANO Sezione B
- tav. 13.5.c – Centro Storico Gradi di Protezione – CAZZANO Sezione C
- tav. 13.5.d – Centro Storico Gradi di Protezione – BORGO CASTELLO
- tav. 13.5.e – Centro Storico Gradi di Protezione – PISSOLO DI SOTTO E SOPRA
- tav. 13.5.f – Centro Storico Gradi di Protezione – CAMPIANO
- tav. 13.5.g – Centro Storico Gradi di Protezione – BENNATI

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

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

Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni di cui alla tavola in scala maggiore del P.I. sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.
In sede di attuazione del P.I. eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.
Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I..

Art. 4 - Suddivisione del territorio comunale

Il P.I.:

- suddivide in zone l'intero territorio comunale, per la precisazione degli ambiti dell'urbanizzazione consolidata e della programmazione;
- determina i caratteri degli interventi;
- definisce le aree per spazi pubblici e/o di uso pubblico, per edifici, opere ed impianti pubblici, di uso pubblico, di interesse collettivo o sociale nonché quelle sottoposte a speciali servitù;
- individua la rete delle principali vie di comunicazione stradale, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altra attrezzatura viaria;
- recepisce e precisa i vincoli del P.A.T..

Il P.I. recepisce e precisa la suddivisone dell'intero territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) operata dal P.A.T..
L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie di progetto debbono intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

Art. 5 – Modalità di attuazione del Piano degli Interventi

Il P.I. è attuato mediante:

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

Il P.I. individua gli accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'art. 6 L.R. n. 11/2004, e ne accoglie il programma attuativo attraverso il recepimento dei progetti approvati con delibera di Giunta e considerati parte integrante del presente Piano.
Gli accordi tra soggetti pubblici e privati sono assoggettati a bando pubblico e costituiscono variante al P.I. stesso con i contenuti dell'art. 17 L.R. n. 11/2004 e nelle forme e con le modalità previste all'art. 18 comma 8 della L.R. n. 11/2004.

Art. 6 - Piano urbanistico attuativo (P.U.A.)

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

- del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione;
- del piano per l'edilizia economica e popolare;
- del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi;
- del piano di recupero;
- del piano ambientale;
- del programma integrato.

Il P.U.A. deve rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme e può prevedere rispetto al P.I. precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., senza aumento della capacità edificatoria e senza riduzione delle superfici per servizi e senza che costituisca variante al P.I..
Nell'ambito del P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all'art. 8 delle presenti Norme Tecniche Operative.
Il P.U.A., ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e delle normative nazionali e regionali è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

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

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

Art. 7 – Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi

In applicazione a quanto disposto dal P.A.T., il P.I. disciplina la verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi per ogni ATO del territorio comunale.
Le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti di tipo prevalentemente residenziale e prevalentemente produttivo e la dotazione di standard urbanistici sono verificate nell'elaborato Dimensionamento e nella specifica relazione di verifica delle aree per servizi.
Il dimensionamento complessivo previsto dal P.I. viene monitorato dal Responsabile del Servizio incaricato fino al soddisfacimento dei limiti massimi ammessi dal P.A.T.. Il superamento di tali limiti, verificabile a seguito della attuazione delle trasformazioni, dovrà essere oggetto di specifica variante di adeguamento del P.A.T. ai sensi della L.R. n. 11/2004.

Art. 8 - Opere di urbanizzazione e standard urbanistici

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

- **Opere di urbanizzazione primaria:**
  - strade e marciapiedi a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale;
  - spazi di sosta o di parcheggio;
  - fognature;
  - rete idrica;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - pubblica illuminazione;
  - infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione;
  - spazi di verde attrezzato
  - ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'insediamento edilizio
- **Opere di urbanizzazione secondaria:**
  - asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
  - mercati di quartiere;
  - delegazioni comunali;
  - chiese ed altri edifici religiosi;
  - impianti sportivi di quartiere;
  - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie (nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate);
  - aree verdi di quartiere, per il gioco la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani e le aree boscate pubbliche;
  - spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
  - ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, compresi gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopedonali urbani ed extraurbani, nonché gli elementi di riqualificazione urbana etc..

Tutti gli interventi devono soddisfare gli standard urbanistici di legge in relazione alla destinazione d'uso come riportato nelle tabelle seguenti.
Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc di volume residenziale lordo.

STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
Art. 31 comma 3 lett. a) L.R. n. 11/2004 30 mq/abitante	**30 mq/abitante**
1) Standard urbanistici primari	10 mq/abitante
2) Standard urbanistici secondari	20 mq/abitante
Art. 31 comma 2 lett. e) L.R. n. 11/2004	
P.U.A. di aree di nuova formazione con destinazione residenziale	**3 mq/abitante** di aree a parco, gioco e sport comprensivo nei 10 mq/ab di cui al punto 1)
Art. 32 comma 4 L.R. n. 11/2004	
P.U.A. con destinazione residenziale > 3 ha oppure P.U.A. con destinazione residenziale > 50.000 mc	**10 mq/abitante** di standard aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2)

STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI	
Art. 31 comma 3 lett. b) L.R. n. 11/2004	
Industria ed artigianato	**10 mq/100 mq** superficie della zona
Art. 31 comma 3 lett. c) L.R. n. 11/2004	
Commercio e direzionale	**100 mq/100 mq** superficie lorda di pavimento
Art. 31 comma 3 lett. d) L.R. n. 11/2004	
Turismo	**15 mq/100 mc**
nel caso di insediamenti all'aperto	**10 mq/100 mq**
Art. 32 comma 4 L.R. n. 11/2004	
P.U.A. con destinazione ricettiva o direzionale > 3 ha oppure > 50.000 mc	**10 mq/abitante** di standard aggiuntivi
Art. 31 comma 10 L.R. n. 11/2004	
Per nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere	**Almeno un posto auto per ogni camera Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati**
Per ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture **almeno un posto auto per ogni camera** esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto	

Il conseguimento degli standard, di cui al presente articolo, è assicurato con la cessione di aree o vincolo di destinazione d'uso pubblico; può essere in parte assicurato anche mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle presenti norme.
Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.
Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento, devono garantire la realizzazione delle infrastrutture a rete carenti. In tal caso l'intervento è sottoposto a convenzione o atto equipollente.
Dotazioni di aree per servizi nei P.U.A.:

- Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
- Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 46, comma 1, lettera b) della L.R. n. 11/2004.
- Nel caso in cui all'interno del P.U.A. le aree a standard non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 11/2004.

- La monetizzazione è riferita al costo complessivo per la loro realizzazione, calcolato come valore delle aree di acquisizione e delle opere che in esse devono essere realizzate; tale verifica dovrà essere oggetto di perizia giurata a carico del richiedente l'intervento.
- Gli oneri monetizzati saranno impegnati ed impiegati per la realizzazione di aree a standard pubbliche che il Comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente.
- I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dalla legge.
- Le opere di urbanizzazione primaria “strade e marciapiedi “ devono essere realizzate e cedute gratuitamente al comune e la loro superficie è in aggiunta alla dotazione dei punti 1) e 2) della tabella.

Nel caso di interventi di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione senza alcun onere per il comune.
Il P.I. assume gli standard urbanistici, di cui al presente articolo, come valore minimo e non ne prevede alcuna ripartizione percentuale o numerica tra le diverse specificità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria alla luce della nuova filosofia della L.R. n. 11/2004, che mira a superare la logica strettamente quantitativa delle aree da adibire a servizi, per puntare alla realizzazione di standard legati alle reali necessità territoriali, alle esigenze della collettività ed alla dimensione reale degli insediamenti urbani, che siano anche migliorativi della qualità degli spazi urbani, della loro fruibilità e della qualità di vita che ne consegue.

Art. 9 - Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi e monitoraggio

Il Responsabile del Servizio, appositamente incaricato dal Sindaco, cura il coordinamento interno al Comune e quello con Enti ed Aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio.
L’attuazione delle previsioni del P.A.T., nonché l’evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, sarà sottoposta a specifico monitoraggio secondo quanto definito nelle N.T. del P.A.T..
Ogni tre anni, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenterà al Consiglio Comunale una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.
La relazione evidenzierà, sulla base dell’aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la V.A.S., anche riferendosi ai dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell’Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del P.A.T.. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull’ambiente derivanti dall’attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio sulla base degli indicatori individuati dalla V.A.S. allegata al P.A.T..
Prima della scadenza del termine di cui all’art. 18, comma 7, della L.R. n. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del P.I., la Giunta presenterà al Consiglio Comunale un rapporto che dovrà verificare puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla V.A.S.
In relazione a tale verifica la Giunta può proporre al Consiglio Comunale l’adozione di eventuali misure cautelative/correttive delle misure di mitigazione e/o di compensazione individuate dalla V.A.S..

Art. 10 - Durata ed efficacia del Piano degli interventi

Al momento dell'entrata in vigore del P.I. i piani attuativi approvati mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza.
Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi di costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
Secondo quanto previsto all'art. 18 comma 7 L.R. n. 11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 L.R. n. 11/2004.
In caso di decadenza le previsioni possono essere confermate con un nuovo P.I., oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T.. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza, che non siano state riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 L.R. n. 11/2004.

Art. 11 – Disposizioni transitorie del Piano degli interventi

Il Comune è autorizzato a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni ed i vincoli contenuti nei piani sovracomunali fino all'adeguamento del Piano Regolatore Comunale alle prescrizioni di ordine superiore. Ogni progetto dovrà contenere la documentazione relativa alla compatibilità con i Piani Sovracomunali.
Gli obblighi derivanti da disposizioni di legge vigenti, contenuti nelle presenti norme, si intendono estesi alle disposizioni legislative imposte dal P.T.R.C., P.T.C.P. e P.A.T. a cui il P.I. non si è adeguato o che entreranno in vigore dopo l'adozione/approvazione del presente strumento modificando ed aggiornando quelle richiamate.

TITOLO II - VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, FASCE DI RISPETTO

Art. 12 - Vincoli - Generalità

I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. e devono essere recepiti.
Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito della modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme.
I vincoli riportati nel P.I., derivano dalla ricognizione effettuata attraverso il Quadro Conoscitivo e riportano elementi generati da fonti diverse sempre in aggiornamento quindi la mancata o errata indicazione di tali elementi non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di riferimento.
Le dimensioni delle fasce di rispetto o dei vincoli devono essere calcolate in loco dal limite catastale della proprietà o secondo quanto definito dalle normative di settore e la verifica delle distanze è in capo ai richiedenti che devono inoltre ottenere, per ogni intervento, le relative autorizzazioni degli enti proprietari o gestori.

Art. 13 - Vincolo idrogeologico – forestale R.D. n. 3267 del 30/12/1923

Aree sottoposte a tutela ai sensi del R.D. 16/05/1926 n. 1126 e delle leggi regionali di settore.
L'individuazione dei confini del vincolo idrogeologico - forestale deve essere verificato facendo riferimento alla documentazione allegata agli atti amministrativi di imposizione del vincolo emanati nel corso del tempo ai sensi del R.D. n. 3267/1923.

Art. 14 - Vincolo sismico – O.P.C.M. 3274/2006 / O.P.C.M. 3519/2006 “zona 3”

L’intero territorio comunale è classificato come zona 3 ai sensi della O.P.C.M. n. 3274/2003 e successive modifiche.
Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla O.P.C.M. n. 3274/2003, D.C.R. n. 67/2003 O.P.C.M. n. 3519/2006, DM 14/01/2008 e DGR n. 71/2008 e .s.m.i..

Art. 15 - Vincolo monumentale D.Lgs. n. 42/2004, artt. 10 e 13 – Ambiti / Elementi puntuali

Manufatti o aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, artt. 10 e 13, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali.
I progetti delle opere ricadenti in suddette aree sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del D.Lgs. n. 42/2004.

Art. 16 – Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 art. 136 – Aree di notevole interesse pubblico – D.M. 3/07/1975

L'intero territorio comunale è vincolato ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, art. 136 con D.M. 03/07/1975:

> *"...riconosciuto che il territorio comunale di Cazzano di Tramigna ha notevole interesse pubblico per le bellezze paesaggistiche viste anche in relazione al lavoro umano, riconoscibile attraverso le colture agresti, prevalentemente a vigneto ed a ciliegi e l'ambiente costituito dagli abitati di tipo rurale, tradizionali veronesi estesi e sparsi in tutta la valle e infine per la natura geofisica dei luoghi in esso compresi. detto territorio comprende la zona ad est della parte settentrionale del torrente Tramigna, che scorre alimentato da sorgenti che nascono al centro del paese, formando un piccolo bacino lacustre che alimenta diverse rogge utilizzate per l'irrigazione del fondovalle, con il metodo dello scorrimento, la cui organizzazione risale ai tempi della repubblica veneta. La agreste bellezza di tutta la valle, esposta molto al sole, appare ai nostri occhi come l'ottimo risultato di un connubio tra le bellezze naturali locali ed un secolare ed accurato lavoro umano; decreta: l'intero territorio del comune di Cazzano di Tramigna ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, art. 1, comma terzo e quarto, ed e' quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa..."*

I progetti delle opere devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del D.P.C.M. del 12/12/2005 e s.m.i. ai sensi di legge.

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

- il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o
- degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.

Quale ulteriore elemento di valutazione degli interventi negli ambiti vincolati e nelle zone limitrofe, si tracciano i seguenti obiettivi:

- ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili ri-destinazioni funzionali;
- mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.)
- mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
- uso di materiali e di colori tradizionali;
- omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
- tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

In tali ambiti sono da evitare opere e movimenti di terra che modifichino in modo significativo l'assetto paesaggistico ed ogni altra opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti.
I progetti di trasformazione territoriale devono prevedere quanto segue:

- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
- la conversione colturale con minor utilizzo di trattamenti chimici;

- il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- la creazione, anche con altri corsi d'acqua o macchie boscate, di connessioni ecologiche.

Art. 17 - Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004: art. 142 lett. c – Corsi d'acqua

Ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, art. 142, sono tutelati fiumi, torrenti e corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 per entrambi i lati, considerati di pregio ambientale ed individuati con D.C.R.V. n. 23 del 27/6/2001 :

- 23428 Torrente Tramigna o Tramegna o Tramignola e Val Tramigna
- 23430 Valle Serea
- 23431 Valle Canaglia
- 23433 Valle di Magragnan, Valle di Cilese e Valle di Bra
- 23434 Rio Vaiolo e Valle Panari
- 23435 Fiume Tramigna
- 23436 Valle Faella o Valle Pisolo
- 23437 Valle delle Maddalene

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del D.P.C.M. del 12/12/2005 e s.m.i. ai sensi di legge.

Art. 18 - Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004: art. 142 lett. g – Territori coperti da foreste e boschi – Vincolo Destinazione Forestale L.R. n. 52/1978 artt. 14 e 15 – L.R. n. 5/2005

Il P.I., provvede alla ricognizione dei boschi di cui all'art. 14 della L.R. 13/09/1978, n. 52 LEGGE FORESTALE REGIONALE e s.m.i.
Nelle zone boscate, come definite dall'art. 14 della L.R. n. 52 del 13/09/1978, e s.m.i., sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla norme di tutela idrogeologica e forestale, previa autorizzazione delle autorità competenti. È fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.
L'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma, non può essere utilizzata per diversa destinazione edilizia.
L'estensione delle aree boschive esistenti può essere ulteriormente incrementata; la riduzione di superficie boscata è regolamentata dalla normativa statale e regionale, comprese le misure di compensazione, qualora dovute secondo quanto previsto L.R. n. 52/1978 e successive modifiche.
Nella superficie relativa ai boschi è compresa anche quella relativa alle neoformazioni. Queste ultime, qualora rispondano ai parametri dimensionali previsti dalla L.R. n. 52/1978, sono considerate bosco e come tali soggiacciono alla normativa in vigore (L.R. n. 52/1978 e successive modifiche e integrazioni, Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale, R.D. n. 3267/1926) per quanto attiene la loro gestione ed utilizzazione.
La Regione del Veneto aggiornerà periodicamente la Carta Forestale anche sulla base di segnalazioni da parte dei Comuni, includendo anche le aree ad evoluzione naturale classificabili come boschi.
I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del D.P.C.M. del 12/12/2005 e s.m.i. ai sensi di legge.

Art. 19 - Soprassuoli percorsi dal fuoco art. 10 L.353/2000

Sono le aree, interessate da incendi, assoggettate al provvedimento di cui alla L.n. 353/2000, le cui localizzazioni sono fornite dagli Organi competenti.
E' fatto divieto di destinare ad altro uso del suolo le aree boschive ed i pascoli interessate da incendi, ai sensi dell'art. 10 della L. n. 353/2000
Per un riferimento definitivo ed aggiornato si rimanda al provvedimento comunale che istituisce il Catasto Incendi.

Art. 20 - Idrografia pubblica / servitù idraulica – R.D. n. 368/1904 e R.D. n. 523/1904

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. n. 368/1904 e al R.D. n. 523/1904.
La fascia di rispetto idraulico è da intendersi della larghezza di metri 10.00 a partire dal ciglio della scarpata o unghia arginale esterna del corso d'acqua pubblico.
Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini edificatori secondo la zona di appartenenza.
Gli interventi sui fabbricati esistenti legittimati dovranno ottenere preventiva autorizzazione idraulica dagli enti competenti o potranno essere altresì oggetto di credito edilizio.

Art. 21 - Viabilità principale / Fasce di rispetto stradale – D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992

Ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione.
Vi sono tuttavia ammessi:

- distributori di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, strutture per servizi tecnologici di servizio pubblico;
- aree della sosta temporanea e per pic-nic.

La realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.
In cartografia sono graficizzate le fasce di rispetto per una migliore comprensione tuttavia ogni viabilità presente sul territorio genera una fascia di rispetto secondo la tabella seguente:

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

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n. 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri) (art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)							
POSIZIONE	OPERE	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane Principali	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Nei centri abitati (art. 28 del DPR n°. 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	30			20	-	-
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada, in assenza di P.I. vigente	30			20	20	10
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3			2	-	-

Art. 22 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934

Le aree classificate di rispetto urbanistico e di vincolo igienico sono destinate alla tutela dell'impianto cimiteriale ed all'eventuale ampliamento. Sull'area, nonostante non sia evidenziato, permane il vincolo igienico sanitario che collima con la fascia di rispetto urbanistica.
L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto cimiteriale sono regolate dal T.U.LL.SS. approvato con R.D. n. 1265 del 27/07/1934 modificato con L. n. 983 del 17/10/1957, dalla L. n. 216 del 13/10/1958, dal D.P.R. n. 257 dell'11/02/1961, dal D.P.R. n. 803 del 21/10/1975, dalla L.R. n. 78 del 31/05/1980, dal D.P.R. n. 285 del 10/09/1990, dalla L. n. 166 del 01/08/2002 ed infine dall'articolo 4 della L.R. n. 4/2015.
L'eventuale ampliamento del cimitero comporta l'aggiornamento della zonizzazione del complesso stesso e lo spostamento del limite della fascia di rispetto con apposito provvedimento urbanistico.
Per gli edifici legittimi, qualora esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamento

nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso (L. n. 166/2002 art. 28) nonché la possibilità di applicare l'istituto del Credito Edilizio.
Le aree classificate come standard urbanistici all'interno del perimetro della fascia di rispetto, possono essere utilizzate per usi pubblici collettivi, viabilità, parcheggi, piazzole ecologiche, aree sportive con la possibilità di realizzare edifici di servizio (spogliatoi, cabine di custodia).
Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale mantengono la zonizzazione e concorrono alla definizione della volumetria ammessa da realizzarsi comunque nelle zone esterne.
Nelle aree oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'art. 338, comma 5, del R.D. n. 1265 del 27/07/1934, l'attuazione degli interventi urbanistici, pubblici o privati è consentita previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un P.U.A. o di uno strumento convenzionato.

Art. 23 - Pozzi di prelievo per uso idropotabile / Fasce di rispetto – D.Lgs 152/2006

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

Art. 24 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

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

Art. 25 – Elettrodotti / Fasce di rispetto D.M. 29/05/2008

Le tavole di P.I. riportano come fasce di rispetto le "Distanze di prima approssimazione" degli Elettrodotti:

- cod. 28645 Linea 132KV Chiampo - Dugale
- cod. 28678 Linea 132KV Colognola - Vago c.d. Vetrerie Riunite.

Ai sensi del DPCM 8/07/2003 art. 4, all'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero a uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.
Ai sensi del D.Lgs. n. 81 del 9/04/2008 art. 83 "LAVORI IN PROSSIMITA' DI PARTI ATTIVE": Non possono essere eseguiti lavori in prossimità di linee elettriche o di impianti elettrici con parti attive non protette, o che per circostanze particolari si debbano ritenere non sufficientemente protette, e comunque a distanze inferiori ai limiti di cui alla tabella 1 dell'allegato IX (5 metri per linee A.T. fino a 132 kV, 7 metri per 220 kV e 380 kV), salvo che vengano adottate disposizioni organizzative e procedurali idonee a proteggere i lavoratori dai conseguenti rischi.

TITOLO III – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Art. 26 – Rete ecologica ~~Locale~~

La rete ecologica locale è l'insieme delle aree del sistema ambientale formato dal corridoio ecologico e dalle aree di connessione naturalistica messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.
Il P.I. recepisce la "rete ecologica" del P.T.C.P. riportando i limiti cartografici alla scala nominale del piano e che per il territorio comunale è costituita da:

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

Fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli articoli 5 e 6 del DPR n. 357/1997 e s.m.i., nelle more dell'adeguamento dei piani di competenza comunale al PTCP, la rete ecologica individuata prevale sulla rete ecologica del P.A.T. e gli interventi di trasformazione dei suoli previsti dal PRC dovranno attuare quanto prescritto dagli artt. 46 al 50 delle Norme Tecniche del PTCP, che si intendono qui recepite e che per comodità di lettura si allegano al presente fascicolo a titolo di ausilio e non di adeguamento al Piano Provinciale.
Le trasformazioni dovranno prevedere, in generale, il riequilibrio delle condizioni ecologiche e naturalistiche, senza ridurre la consistenza dimensionale o la qualità naturalistica dei singoli ambiti costituenti la rete ecologica attuando forme di mitigazione, compensazioni areali o di pari valore ecologico.[1]

Art. 27 – Invarianti di natura geologica

Le invarianti "geologiche" individuate rappresentano elementi di particolare interesse scientifico dove, vista la loro importanza geologica o geomorfologica, non devono essere previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela.
Il P.I. riporta le invarianti individuate dal P.A.T. e la loro area di vincolo:

- marmitta: particolare forma di erosione, dovuta a vortici ad asse verticale che scavano sulle pareti particolari nicchie, da valorizzare quale elemento significativo della struttura geomorfologica ;
- grotte: sono particolari forme di erosione carsica, dovute alla dissoluzione spesso lungo lineazioni strutturali del substrato roccioso calcareo per azione delle acque, da valorizzare quali elementi significativi della struttura geomorfologica.

Fino alla redazione del P.I. tematico per il territorio aperto, nel quale potranno essere individuati gli elementi con maggior dettaglio, nelle aree di vincolo riportate sugli elaborati si applica quanto definito dall'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T..

Art. 28 – Invarianti di natura storico - monumentale

Le invarianti "storico - monumentale" individuate rappresentano elementi territoriali di particolare interesse storico dove, vista la loro importanza culturale, non devono essere previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Tali elementi sono rappresentati da:

1 Articolo modificato a seguito dell'approvazione della variante n. 1 al P.I.. Recepimento del Parere della Provincia del 06/07/2016.

- Lago della Mora, ambito per l'istituzione di un parco di interesse comunale, ogni intervento dovrà riferirsi agli artt. 10 e 27 delle Norme Tecniche del P.A.T.;
- Sistema dell'edilizia rurale con valore architettonico, rappresentati da corti e contrade, fino alla redazione del P.I. tematico in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 24 delle Norme Tecniche del P.A.T. sono ammessi gli interventi i all'art. 3 comma 1 lett. a) b) c) del DPR n. 380/2001. Sono individuate le corti secondo il seguente elenco:
    1. Caltran
    2. Zandonà
    3. Taioli
    4. Cengelle
    5. Panizzolo
    6. Castagni
    7. C. Fattori
    8. Mole
    9. Soraighe
    10. Marsiglio
    11. Bra
    12. Gazzi
    13. Dino
    14. Steccanei
    15. Fontanafora
    16. Preara
    17. Calderoi
    18. Torresella
    19. Il Maglio
    20. Fienile Nuovo

Art. 29 – Invarianti di natura agricolo – produttiva

Per invarianti di natura agricolo-produttiva s'intende ambiti territoriali caratterizzati da specifici aspetti vocazionali o strutturali che li distinguono, la cui tutela e salvaguardia risultano fondamentali al mantenimento dei valori essenziali degli stessi ed individuati dalla tavola n. 2 "Carta delle Invarianti" del P.A.T...
Si tratta di ambiti con presenza o a particolare vocazione di colture di pregio quali:

- Aree destinate alla produzione dell'Olio extravergine di oliva Veneto D.O.P.
- Aree destinate alla produzione di uve per vino Valpolicella D.O.C e Soave D.O.C.
- Aree destinate alla produzione delle Ciliegie Durone o Mora di Cazzano (D.Lgs 173/1998)

Sono comunque consentiti gli interventi edilizi finalizzati allo sviluppo delle aziende agricole esistenti.
Fino alla redazione del P.I. tematico per il territorio aperto con i contenuti specifici di adeguamento alle direttive, prescrizioni e vincoli del P.A.T. si rimanda all'art. 11 delle Norme Tecniche Generali del P.A.T..

Art. 30 – Idrografia principale / Zone di tutela – L.R. n. 11/2004 art. 41 lett g

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua di cui agli artt. 17 e 20 delle presenti Norme, il P.I. identifica lungo il Tramigna, considerato di pregio ambientale una fascia:

- pari a ml. 100 nelle ZTO agricole nell'A.T.O. A.P./1 Agricola di connessione paesaggistica;
- pari a ml. 100 nelle ZTO agricole nell'A.T.O. IN/1 Cazzano di Tramigna

- pari a ml. 10 nelle altre ZTO nell'A.T.O. IN/1 Cazzano di Tramigna

nella quale valgono le seguenti regole:

- non sono consentite nuove edificazioni ma le aree sono computabili ai fini edificatori;
- si deve conservare il carattere ambientale del torrente mantenendo i profilo naturale del terreno e tutelare le alberature, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;
- per i manufatti preesistenti, purchè legittimi, è consentita l'applicazione del Credito Edilizio;
- ogni intervento ricadente in tali aree dovranno fare riferimento a quanto previsto all'art. 26 delle presenti Norme.

Art. 31 – Aree di tutela dei siti a rischio archeologico

Le aree di tutela a rischio archeologico presenti sul territorio sono quelle individuate dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto – Nucleo operativo di Verona, dove sono stati rinvenuti insediamenti antichi di varie epoche per i quali non si dispone di una georeferenziazione dai limiti netti.
Tutti gli interventi previsti all'interno di dette aree, qualora dovessero prevedere scavi che superino 1 ml di profondità, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio presso la Soprintendenza Archeologica, prima della loro presentazione in Comune, e a notifica successiva della denuncia di inizio lavori presso la stessa.
Alla domanda da presentare in Comune deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto presso la Soprintendenza Archeologica.
I lavori che rientrano nella disciplina delle opere pubbliche, in qualsiasi parte del territorio comunale, sono obbligati all'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs n. 163/2006, artt. 95 e 96.

Art. 32 – Contesti figurativi dei complessi monumentali

Sono quelle porzioni di territorio rappresentati dai parchi, giardini e in generale spazi scoperti circostanti complessi di valore storico-monumentale, ricadenti in territorio agricolo e in area urbana. Tali spazi scoperti, oltre a possedere un valore storico-ambientale, concorrono a comporre l'immagine storica dei fabbricati/manufatti storici.
All'interno dei contesto figurativi dei complessi monumentali:

- sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno;
- è vietata la sostituzione o l'integrazione di alberature esistenti con specie non autoctone e non possono essere abbattute le alberature e gli altri elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; in tal caso gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti;
- è vietato collocare cartelli o altri mezzi di pubblicità, salvo quelli per la segnalazione dei beni culturali presenti;
- in presenza di fabbricati esistenti la tutela del contesto figurativo non pregiudica la loro potenzialità edificatoria come previsto dagli artt. 44 e seguenti della LR 11/2004;
- è vietata qualsiasi edificazione ma, qualora all'interno di tali ambiti siano presenti edifici residenziali e alle strutture agricolo-produttive, per gli edifici esistenti in zona agricola e sempre consentito l'ampliamento previsto ai sensi degli artt. 44 e seguenti

della LR 11/2004, mentre per le aziende agricole, previa predisposizione di un Piano Aziendale, e sempre consentita l'edificazione di strutture agricolo - produttive all'interno di un raggio di 30 m dal centro edificato aziendale.
- i terreni su cui insiste il contesto figurativo possono concorrere all'individuazione dell'azienda agricola per la redazione del Piano Aziendale ai fini dell'edificabilità in zona agricola ed e consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto purche non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto.

Per gli edifici esistenti legittimi è comunque ammesso l'intervento ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 comma 1 lett. c).
Si consente invece la demolizione di superfetazioni di epoca successiva a quella dell'opera monumentale e in contrasto con il carattere di essa.

Art. 33 – Coni visuali di interesse paesaggistico

Il P.I. riporta i coni visuali individuati dal P.A.T. quali "luoghi simbolo", per la percezione del paesaggio e degli elementi rilevanti che lo caratterizzano e prevede la valorizzazione delle relazioni visive biunivoche tra le parti di paesaggio opposte messe in relazione dal simbolo indicato nelle tavole grafiche.
Ogni intervento che si frapponga tra il punto di ripresa del cono visuale e il contesto prospiciente, dovrà essere specificatamente valutati in riferimento alle interferenze prodotte sul contesto paesaggistico considerato almeno entro un ragionevole intorno dal punto di osservazione quantificato in ml 200.

Art. 34 – Territorio agricolo – Zone "E"

La ZTO E è definita e normata ai sensi degli artt. 43, 44, 45 e 50 della L.R. n. 11/2004 e in particolare fino all'approvazione del P.I. tematico per gli spazi aperti si confermano le sottozone territoriali di tipo E così come definite dal pre-vigente P.R.G..
La zona E risulta suddivisa nelle seguenti sottozone in relazione alle differenti caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale.
Sottozona "E1": aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata;
Sottozona "E2": aree di primaria importanza per la produzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

In generale nella zona agricola sono ammessi:
- interventi edilizi in funzione dell'attività agricola;
- interventi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, così come definite dalla Giunta Regionale per le aree agricole con apposito provvedimento;
- piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali in collegamento con la attività agricola principale con caratteristiche costruttive e dimensioni analoghe al punto successivo;
- modesti manufatti realizzati in legno con superficie max di mq 8,0 e con altezza non oltre i ml 2,50 in colmo e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, per il ricovero di piccoli animali da bassa corte e delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo e in conformità con quanto disciplinato dall'art. 44 comma 5ter della L.R. n. 11/2004;
- vivai e serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e fori coltivati in maniera intensiva, che dovranno attenersi alle indicazioni contenute nello

specifico provvedimento della D.G.R.V. n. 172/2010, D.G.R. n. 3178/2004 come modificata dalla D.G.R.V. 329/2010.

ALLEVAMENTI ZOOTECNICI AGRICOLO PRODUTTIVI

Trattasi degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, individuati nella Tavola 1 del P.A.T. – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale ai sensi della vigente normativa in materia: DGR 3178/2004 come modificata dalla DGR 329/2010.

Valgono le disposizioni del Piano di tutela delle acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e DM 7 aprile 2006 e smi.

L'individuazione delle strutture e le rispettive fasce di rispetto sono state verificate alla data di giugno 2015 e sono individuate:

a. distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla ZTO in cui ricade;
b. distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati): distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada o da eventuali precisazioni, in proposito, della Regione Veneto;
c. distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla ZTO non agricola (ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali, DGR n. 856/2012). Le dimensioni delle fasce di rispetto sono in relazione alla classe di appartenenza all'allevamento e relativo punteggio.

Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art. 50 L.R. n. 11/2004, DGR 856/2012 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.

Fino all'approvazione del P.I. tematico per la zona agricola e per il territorio aperto, la normativa di riferimento è la DGR 856/2012:

- in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;
- in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR 856/2012.

Per l'**edificazione di nuovi fabbricati** destinati ad allevamento intensivo ai sensi della DGR n. 856/2012 il Comune valuterà con attenzione l'entità dei presumibili impatti sul territorio. Pertanto, fatte salve le specifiche normative nazionali e regionali, L.R. n. 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo e DGR n. 856/2012, dovrà essere fornita la seguente documentazione:

- un elaborato tecnico-agronomico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 ml la direzione dei venti dominanti, in considerazione alla eventuale vicinanza con aree urbane o periurbane;
- un elaborato tecnico-agronomico che definisca la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale, forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio; andranno previste dotazioni minime di alberature quali forme di mitigazione visiva e compensazioni delle emissioni inquinanti; la metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata da realizzarsi dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della compensazione parziale della quantità di CO2

dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento. Pertanto quale contributo parziale alla riduzione della CO2 prodotta dovrà essere realizzato un idoneo sistema del verde.

- un elaborato tecnico-agronomico che definisca le modalità di recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione di sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
- un elaborato che definisca i percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;
- una completa documentazione fotografica del sito con foto-inserimento e valutazione dei coni visuali ante e post progetto, comprensivo delle misure di mitigazione e compensazione a verde.

Per **interventi di ampliamento** su allevamenti intensivi esistenti con aumento del numero di capi allevati, fatte salve le specifiche normative nazionali, regionali e provinciali, deve essere redatta una relazione tecnico-agronomica per la valutazione di compatibilità ambientale contenente in particolare:

- valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
- valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
- valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici;
- descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte, anche in riferimento alla applicazione delle migliori tecniche disponibili (DGR n. 856/2012).

Per gli edifici **soggetti a demolizione** in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile, a seguito di puntuale individuazione del P.I., ricorrere all'applicazione del credito edilizio nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto dalla DGR n. 856/2012, precisando che le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non danno luogo a riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di P.U.A. e previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al P.I., che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.

FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO

La L.R. n. 11/2004 demanda al P.I. l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata mediante una schedatura. Tale schedatura sarà redatta secondo le modalità di seguito descritte saranno oggetto di variante al Piano degli Interventi ai sensi della L.R. n. 11/2004.

La schedatura puntuale delle strutture agricolo produttive non più funzionali alla conduzione deve riportare:

- i riferimenti catastali;
- le caratteristiche funzionali e planivolumetriche;
- l'epoca di costruzione
- l'ordinamento del fondo rustico aziendale attuale e l'ordinamento produttivo aziendale che ha motivato la costruzione dell'edificio;
- la tipologia e consistenza degli allevamenti;
- l'elenco di tutti i fabbricati presenti con indicazioni relative delle superfici, dei volumi e loro uso;

- riconoscimenti di aiuti agro-ambientali diretti al reddito, indennità compensativa.

La valutazione di non funzionalità sarà definita, sulla base degli elementi conoscitivi raccolti con la schedatura, mediante la redazione di un'analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato, delle destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola ed altresì da una valutazione del carico urbanistico ammissibile per destinazione (residenza e attività connesse).
Non è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, se non in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, quando non sia prevista apposita schedatura puntuale nel P.I..
Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.
Successivamente a tale periodo, gli interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'Azienda conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola secondo quanto previsto dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004 e sue successive integrazioni. L'individuazione di nuovi edifici non più funzionali al fondo agricolo è soggetta a contributo perequativo.

SERRE E VIVAI
La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44 c. 6 della L.R. n. 11/2004 e relativa D.G.R.V. n. 172/2010 che individua le caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre e degli elementi accessori al loro funzionamento.
Si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio di idoneo titolo autorizzativo così come previsto dalla DGR n. 172/2010.
Nella successiva specifica normativa delle zone agricole verranno considerati, così come previsto dall'art. 43 lettera e) della L.R. n. 11/2004 le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività.

ATTIVITÀ AGRITURISTICA
È consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della L.R. n. 28/2012 e s.m.i. e D.G.R.V. n. 315/2013 e s.m.i.

Art. 35 – Idoneità dei terreni e Compatibilità Idraulica

L'idoneità dei terreni è soggetta al rispetto delle prescrizioni di cui all'art 12 del P.A.T., in relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente idoneità edificatoria operata dalla Tavola n. 3 "Carta delle Fragilità" del P.A.T..
La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alla normativa di legge vigente, in particolare:

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

Gli interventi di trasformazione ammessi dal P.I. devono essere conformi alle prescrizioni elaborate nello studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T., all'art. 12 e al parere della Segreteria Regionale all'Ambiente e Territorio prot. n. 450681 del 30/09/2011.
Per le aree soggette a trasformazione si dovrà tenere conto delle prescrizioni riportate nei pareri del Consorzio di Bonifica Zerpano Adige Guà Prot. n. 15125 del 27/09/2011, e del parere della segreteria Regionale all'Ambiente e Territorio, Distretto Idrografico Delta Po Adige Canalbianco con nota prot. n. 450681 del 30/09/2011, ed in particolare:

- a fronte di una scelta progettuale caratterizzata dall'utilizzo di meccanismi di filtrazione facilitata, lo scrivente, nel rispetto delle direttive regionali, per tutte le aree di trasformazione, in cui viene scelta tale soluzione, precisa che:
  a. per quanto riguarda il principio dell'invarianza idraulica, in linea generale le misure compensative sono da individuare nella predisposizione di volumi di invaso che consentano la laminazione delle piene. Potrà essere preso in considerazione il reperimento di nuove superfici atte a favorire l'infiltrazione dell'acqua, solamente come misura complementare in zone non a rischio di inquinamento della falda e ovviamente dove tale ipotesi possa essere efficace;

  b. il dimensionamento ed il posizionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico ed idrogeologico atto a verificare:

     i. la permeabilità del terreno;
     ii. la presenza, profondità ed oscillazioni annue della falda:
     iii. l'eventuale presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico;
     iv. l'acclività del terreno all'interno dell'area nei casi specifici;
     v. la stabilità del pendio nei casi specifici;

  c. qualora dovesse essere confermata anche dal punto di vista "sperimentale" la possibilità di effettuare sistemi di filtrazione lo scrivente consorzio si riserva ulteriori specifiche valutazioni tecniche;

- nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si troveranno quindi già invasate nella fase di massima portata della piena;
- le acque meteoriche delle aree a parcheggio, non ricadenti in zone di protezione e opportunamente trattate ai sensi dell'art. 39 del Piano Tutela delle Acque, potranno trovare una preliminare fase di smaltimento in una pavimentazione poggiante su vespaio in materiale arido permeabile; tale vespaio avrà uno spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti ϕ 200 mm alloggiate sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie;
- stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera, in fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere eseguiti lavori, o collocate essenze arbustive per una distanza di 5 m dal ciglio del canale; allo scrivente dovrà pervenire domanda di "concessione idraulica", ove vi sia occupazione demaniale (ponti, attraversamenti con sottoservizi, scarichi, ecc ....) e/o provvedimenti di autorizzazione idraulica", ove vi sia la richiesta di deroga alla distanza all'interno del vincolo idraulico ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.[2]

2 Articolo modificato a seguito dell'approvazione della variante n. 1 al P.I.. Recepimento del Parere Genio Civile prot. 250646 del 28/06/2016 e Consorzio Bonifica Alta Pianura Veneta n. 10486 del 17/06/2016.

TITOLO IV – TESSUTO URBANO

Art. 36 - Assetto del territorio

Il territorio di Cazzano di Tramigna è stato suddiviso dal P.A.T. nei seguenti Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) definiti sulla base degli specifici caratteri ambientali, insediativi e funzionali.

A.T.O. IN di Matrice Insediativa

- ATO IN 1 Cazzano di Tramigna Capoluogo;

A.T.O. AP di Matrice Ambientale paesaggistica

- ATO AP1 Agricola di connessione paesaggistica;

Art. 37 - Componenti del Tessuto urbano e della Città in Trasformazione

Il tessuto urbano è l'insieme del complesso sistema della città esistente, delle funzioni pubbliche e private che la compongono, il loro rapporto tra pieni e vuoti è dato dal sistema costruito residenziale ed economico-produttivo e gli spazi scoperti di pertinenza (Città Storica e Città Consolidata Residenziale o Economico Produttiva), dai servizi ed attrezzature pubbliche (Città Pubblica) e dal reticolo delle connessioni della mobilità e delle infrastrutture, integrati tra di loro per soddisfare i bisogni e le necessità della nostra società.

Le componenti del Tessuto urbano sono:

- la Città Storica, comprendente le zone "A" Nuclei di antica origine;
- la Città Consolidata Residenziale, definita dalle zone "B" e "C1"
- la Città Economico - Produttiva, commerciale e direzionale delle zone "D1";
- la Città Pubblica formata dalle aree destinate a servizi di interesse generale "F";
- le zone territoriali con i Piani Urbanistici Attuativi.

Ad integrare il tessuto urbano vi è la Città in Trasformazione che comprende sia i processi di sviluppo di nuovo impianto sia quelle parti del territorio della città consolidata che, dismesse o abbandonate, necessitano di processi di riqualificazione urbanistica e di riordino funzionale.
Gli interventi di nuovo impianto o di riqualificazione o riordino, sono quelli confermati dal P.A.T., e hanno il fine di garantire la riqualificazione urbana ed ambientale, la dotazione e l'integrazione, laddove carente, degli standard urbanistici con acquisizioni compensative, perseguendo gli obiettivi quantitativi e qualitativi anche con la modalità attuativa della compensazione ambientale.
La Città in Trasformazione comprende sia la componente residenziale che la componente economico produttiva e si attuano con strumenti attuativi e sono:

- le zone di riqualificazione urbana definite "A-RU" e "B-RU"
- le zone di espansione residenziale o economico produttiva definite "C2" e "D1";
- aree oggetto di Accordi pubblico / privato.

Tutti i P.U.A. che interessano le zone della Città in Trasformazione devono garantire la contestualità degli interventi previsti in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale, a tal fine si rimanda ai principi indicati nel Prontuario.

Art. 38 – Le destinazioni d'uso del Tessuto urbano e della Città in Trasformazione

Destinazioni d'uso ammissibili per le zone residenziali (A – B – C1 - C2)
Nella zone residenziali sono ammesse:
- residenze;
- attrezzature e servizi pubblici e di interesse collettivo;
- attrezzature ricreative, culturali, sociali e per l'istruzione e lo sport al piano terra ;
- uffici e studi professionali al piano terra e al piano primo;
- attività turistico / ricettive ed in generale le destinazioni previste dalla L.R. n. 11/2013;
- esercizi per la ristorazione ;
- attività artigianali di servizio solo al piano terra (non rumorosi o che producano odori molesti e che siano compatibili con la residenza;
- garage, depositi o magazzini o annessi di servizio alla residenza;

Tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, esistenti alla data di adozione del P.I., sono riconosciute e confermate.
Successivamente all'adozione del P.I. il cambio di destinazione d'uso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione di cui all'art. 8 delle presenti norme.

Destinazioni d'uso ammissibili per le zone economico – produttive (D)
Nelle zone D oltre alle attività produttive tradizionali sono ammesse:
- attività direzionali, attività produttive ad alto contenuto tecnologico;
- sedi per la ricerca e la produzione avanzata;
- logistica ed attività connesse, centro congressi;
- uffici di consulenza commerciale, finanziaria, legale, marketing, tecnica, studi professionali etc.;
- incubatori (incubator) dedicati alle aziende all'inizio della loro attività (start up) con programmi atti ad accelerare lo sviluppo delle stesse attraverso risorse di sostegno;
- attività di formazione e specializzazione professionale;
- direzionale, come uffici, sportelli bancari e servizi pubblici ed amministrativi, etc.;
- attività turistiche / ricettive, esercizi per la ristorazione e per attività ricreative;
- attrezzature socio-sanitarie come poliambulatori, centri di riabilitazione e di benessere;
- mostre permanenti e/o temporanee ed attrezzature per sedi rappresentative ed istituzionali;
- attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo;
- residenza per il proprietario o il personale di custodia delle attività insediate per massimo mc 600;
- autorimesse di uso pubblico e privato;
- stazioni di servizio per carburanti

Art. 39 - Zona "A" Nuclei di antica origine della città storica

Riguarda le parti di territorio interessate da episodi insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie, nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.
Fanno parte integrante del Centro Storico le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.
Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.
Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.
Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico dell'interno e le parti oggetto di decorazioni.
Si precisa che:

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

I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se necessario, ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.
Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs n. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.
Agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicato:
grado 1 - restauro filologico;
grado 2 - risanamento conservativo;
grado 3 - restauro propositivo;
grado 4 - ristrutturazione parziale tipo "A";
grado 5 - ristrutturazione parziale tipo "B";
grado 6 - ristrutturazione globale;
grado 7 - demolizione e ricostruzione;
grado 8 - demolizione senza ricostruzione;
grado 9 - ristrutturazione urbanistica;
grado 10 - adeguamento ambientale;
grado 11 - tutti gli interventi.
E' possibile modificare di un grado il “grado di protezione” assegnato mediate la presentazione di un P.U.A. corredato da un'opportuna relazione con i seguenti contenuti essenziali:

- analisi storica attraverso documenti e/o indagini tecniche sul manufatto stesso;
- documentazione fotografica gli elementi esterni a illustrazione del valore storico e dei paramenti;
- documentazione fotografica gli elementi interni, orizzontali e verticali a verifica della qualità;
- documentazione delle indagini effettuate sugli strutturali.

<u>Grado 1 - Restauro filologico:</u>

Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.
Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, di epoca recente, o che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.
E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e areati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale, nonchè di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempre che non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica.
Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.
L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti, le porte ed altre opere di difesa dell'aggregato, nonchè tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.
Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.

Grado 2 - Risanamento conservativo

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

- conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonchè dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
- conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari edicole, lapidi antiche, ecc., nonché' degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- possibilità di aggregare eccezionalmente unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;

- possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purchè ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni alterazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere ripristinati con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40, nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- obbligo di eliminare le superfetazioni, ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

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

Grado 3 - Restauro propositivo

Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico-ambientale culturale, per i quali è anche ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio ed operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonchè dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
- i collegamenti interni verticali ed orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili ed in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrature in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari edicole, lapidi antiche, ecc., nonché' degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

- la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità;
- possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purchè ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni alterazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere ripristinati con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40, nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- obbligo di eliminare le superfetazioni, ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto od in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonchè la struttura dei pilastri dovranno essere a vista.

Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate:

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

E' possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno od in ferro, con relativo impianto distributivo.

Grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A"

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.
L'intervento dovrà tendere alla conservazione ed al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile o documentabile.
In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonchè dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche od igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria pari al 10% della quota esistente quando ciò non comporti il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso dei materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti.
- conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonchè degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi.
- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;
- possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
- possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed areazione naturale;
- conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni alterazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere rinzaffati con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc. ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Grado 5 - Ristrutturazione parziale tipo "B"

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti.
In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne non alterate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonchè dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.), con possibilità di praticare fori nelle murature cieche, adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le

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

- i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche od igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria pari al 10% della quota esistente quando ciò non comporti il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso dei materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti.
- conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonchè degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi.
- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;
- possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
- possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed areazione naturale;
- conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni alterazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere rinzaffati con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc. ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

E' inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:

- è possibile creare dei soppalchi con strutture in legno od in ferro, con relativo impianto distributivo;
- le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.

Grado 6 - Ristrutturazione globale

Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne, quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico.
L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.
E' inoltre fatto obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi ne abbiano manomesso l'integrità formale.
L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguardale parti da riedificare:

- muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonchè eternit, ondulato, ecc.;
- dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado superiore;
- serramenti ed infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone, ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione e superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a ml 3,00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i cm 40. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle;
- opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di oggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparenti;
- pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
- siti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale veronese od in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm 3. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm 5). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

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

Grado 7 - Demolizione e ricostruzione

Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali che sulla base di una specifica analisi storica (lottizzazione seriale, analogie tipologiche od altri documenti) testimoniante un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.
Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini con grado superiore.
Fino all'approvazione di uno specifico piano urbanistico attuativo sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi del DPR 380/2001 art. 3, lettere "a" e "b".

Grado 8 - Demolizione senza ricostruzione

Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perchè la presenza di dette volumetrie. è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale od igienico-sanitario.
La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate negli elaborati di Centro Storico è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque titolo autorizzativo relativa agli interventi previsti per gli edifici principali a cui appartengono.
Fino all'approvazione di uno specifico piano urbanistico attuativo sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi del DPR 380/2001 art. 3, lettere "a" e "b".

Grado 9 - Ristrutturazione urbanistica

Riguarda l'intervento su edifici siti all'interno di aree assoggettate a strumento attuativo per i quali è anche ammessa la totale o parziale demolizione e ricostruzione per ottenere un assetto diverso dall'attuale ed una, configurazione omogenea a quella del Centro Storico.
Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica (allargamenti viari, ecc.). Le aree su cui intervenire con la nuova costruzione verranno, in ogni singolo caso individuate con apposito piano di recupero o di riorganizzazione urbanistica. In ogni caso i volumi di tali edifici saranno computati nel volume globale edificabile all'interno della zona di degrado.
Si dovranno comunque rispettare le prescrizioni del grado 6.
Fino all'approvazione di uno specifico piano urbanistico attuativo sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi del DPR 380/2001 art. 3, lettere "a" e "b".

Grado 10 - Adeguamento ambientale

Riguarda l'intervento su edifici che risultano profondamente inseriti nel tessuto urbano ma che sono stati oggetto di interventi che ne hanno in parte, o totalmente, compromessa l'armonica correlazione con l'intorno.

Per tali edifici sono prevalentemente previsti interventi di adeguamento nei caratteri formali esteriori relazionandosi agli edifici circostanti con grado superiore e rispettando le prescrizioni del grado di protezione 6.
Sono consentite trasposizioni dei volumi esistenti al fine di ottenere conformazioni volumetriche più adeguate all'intorno.
Tali trasposizioni potranno anche essere dettate, in sede di approvazione dei progetti, dalla Pubblica Amministrazione per il rispetto di cortine edilizie o per il ripristino di più congrui spazi urbanistici.

Grado 11 - Tutti gli interventi

Riguarda l'intervento su edifici di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e dei quali, considerato che non contrastano notevolmente con le caratteristiche insediative, si propone il mantenimento ammettendovi qualsiasi tipo di intervento sino alla demolizione e ricostruzione con gli indici stereometrici attuali sulla stessa area di sedime.
Con tale interventi gli edifici dovranno rispettare le prescrizioni di cui al grado 6.

Aree inedificabili

Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli su cui insistono manufatti da demolire. La previsione per la sistemazione di tali aree è:

- a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
- pavimentate in acciottolato e lastre di pietra ed altri materiali lapidei locali. In tali aree potranno essere realizzati garage, cantine e magazzini interrati a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno cm 30 in modo da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime e del fabbricato.

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

Arredo urbano, manufatti, muri di recinzione, archi nelle cortine murarie, sistema dell'architettura con valore storico testimoniale

Riguarda strutture murarie indicate nelle tavole di piano, quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, capitelli, edicole votive, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale e malta di calce per mantenere l'aspetto tipico.
Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonacatura, una tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra locale vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni od alterazioni dell'originale.
La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ecc., deve essere realizzata con i seguenti materiali:
- massello in pietra locale;
- blocchetti di porfido o basalto;
- acciottolato con pietre di fiume.

Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; tali materiali dovranno

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

Utilizzo dei sottotetti

E' sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali; in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici; l'altezza minima interna dovrà essere di ml 1,80 con altezza media pari a ml 2,30; altezza questa che definirà l'inviluppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili, che dovranno comunque essere rispettati.
Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze.
Sono consentiti invece lucernari con dimensione massima di ml 0,80x1,00 e tali aperture di aerazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore ad 1/10 e non inferiore ad 1/12 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.
Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

Parcheggi ed autorimesse

Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrate. La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere gli spazi a verde interni.
Sono consentiti in sostituzione delle rampe sistemi meccanici di movimentazione a piastra.
Nelle progettazioni di questi interventi dovrà essere in ogni caso privilegiato l'uso ad autorimesse di piani interrati secondo quanto disposto dall'art. 18 dalla L.S. n. 765 salvo comprovati impedimenti tecnici.

Norme finali

Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.
Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonchè un adeguato numero di sezioni.
Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.
Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20 (od anche a scala superiore).

Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da una analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.
La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco.
I comparti e le unità di minimo intervento sono definiti nelle tavole di progetto e la loro perimetrazione coincide con i limiti di proprietà vigenti alla data di adozione della presente variante.

Art. 40 - Zone “B” della città consolidata residenziale

Si tratta di parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, che assieme al Centro Storico, hanno caratteristiche morfologiche stabili ed in cui risultano verificate le seguenti condizioni:

- esistenza delle principali opere di urbanizzazione;
- densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq;
- superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria.

Sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.
Ogni edificio esistente, ossia il volume dello stesso, vincola la corrispondente superficie di pertinenza come superficie fondiaria del lotto, su cui insiste l’edificio medesimo, secondo l’indice corrispondente alla zona di appartenenza.
Sono ammesse nuove costruzioni sui lotti liberi potenzialmente edificabili con le modalità ed i parametri d’intervento di cui al presente articolo e del Repertorio Normativo.
Sono consentiti frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati venga attribuita un’area di pertinenza, in rapporto alla loro consistenza volumetrica, tale da mantenere il rispetto degli indici fondiari del P.I..
Sono comunque fatte salve le cubature esistenti, legittimamente concesse, superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volumi costituenti annessi di origine rurale.
I parametri di intervento o le prescrizioni di ciascuna zona sono definiti e riportati nel Repertorio Normativo.

Art. 41 - Zone “C1” della città consolidata residenziale

Si tratta di parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, che hanno caratteristiche morfologiche stabili ed in cui risultano verificate le seguenti condizioni:

- densità territoriale non inferiore a 0,5 mc/mq;
- superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 7,5% della superficie fondiaria.

Sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.
Ogni edificio esistente, ossia il volume dello stesso, vincola la corrispondente superficie di pertinenza come superficie fondiaria del lotto, su cui insiste l’edificio medesimo, secondo l’indice corrispondente alla zona di appartenenza.
Sono ammesse nuove costruzioni sui lotti liberi potenzialmente edificabili con le modalità ed i parametri d’intervento di cui al presente articolo e del Repertorio Normativo.
Sono confermati i P.U.A. realizzati e/o convenzionati, per i quali sono ancora vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi.
Sono consentiti frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati venga attribuita un’area di pertinenza, in rapporto alla loro consistenza volumetrica, tale da mantenere il rispetto degli indici fondiari del P.I. o del P.U.A. originario.

Sono comunque fatte salve le cubature esistenti, legittimamente concesse, superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volumi costituenti annessi di origine rurale.
I parametri di intervento o le prescrizioni di ciascuna zona sono definiti e riportati nel Repertorio Normativo.

Art. 42 – Zone D1 della città economico - produttiva, commerciale, direzionale

Nella città consolidata economica – produttiva, commerciale e, direzionale sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3 DPR n. 380/2001 e quanto previsto e consentito dalle presenti norme e dal repertorio normativo.
L'attività per intervento edilizio diretto è subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al permesso di costruire in oggetto o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità relativo al permesso stesso.
Ogni edificio esistente, vincola la corrispondente superficie di pertinenza come superficie fondiaria del lotto, su cui insiste l'edificio medesimo, secondo il rapporto di copertura corrispondente alla zona di appartenenza.
Sono ammesse nuove costruzioni sui lotti liberi potenzialmente edificabili con le modalità ed i parametri d'intervento di cui al presente articolo e del Repertorio Normativo.
Sono consentiti frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro consistenza volumetrica, tale da mantenere il rispetto degli indici del P.I. o del P.U.A. originario.
Sono comunque fatti salvi i manufatti esistenti, legittimamente concessi, superiori al parametro ammesso.
L'altezza massima degli edifici, ove specificata, non è comprensiva dei volumi tecnici e degli spazi tecnologici, anche se estesi all'intera superficie del manufatto.
La città consolidata economica – produttiva deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'art. 8 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi in essa.

Art. 43 – La città pubblica

In tali categorie rientrano sia le attrezzature edilizie che le zone di piano, nelle quali sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, sanitari e assistenziali, cimiteri, impianti sportivi e fabbricati per servizi tecnologici.
La realizzazione delle opere, che si attuano per intervento diretto, devono formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.
La realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico ammesse all'interno di queste zone, potrà essere effettuata sia da soggetti pubblici che da soggetti privati anche con l'istituto normativo della compensazione ambientale.
Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi. L'utilizzazione da parte dei privati di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.
Le presenti norme non definiscono i parametri quantitativi limite, come volume, superficie coperta o altezza, demandando la loro definizione alla fase di progetto di opera pubblica.
Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia fino ad un max di 500 mc.
Le zone destinate ad ospitare servizi e attrezzature di interesse comune sono suddivise in:

- "Fa" – Aree per istruzione: sono zone destinate alla realizzazione di scuole di ogni ordine e grado comprese le attrezzature complementari a queste quali parcheggi, palestre ecc. Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel D.M.LL.PP. del 18/12/75 per l'attuazione dell'art. 9 della L. n. 412 del 5/8/75;
- "Fb" – Aree per attrezzature di interesse comune: sono zone destinate alla realizzazione di chiese e opere parrocchiali, uffici pubblici, ambulatori, edifici per attività sociali, sanitarie, assistenziali residenziali e non, culturali e ricreative, mercato e spazi a verde e parcheggio a servizio e completamento funzionale delle strutture edificate.

Le zone classificate come Fb/99, sono destinate alle aree cimiteriali esistenti. Tutte le attività e le funzioni svolte devono essere collegate al funzionamento del cimitero. Nelle aree e negli edifici sono ammessi:

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

- "Fc" – Aree attrezzate a parco, gioco e sport: sono zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici, parchi gioco ed attrezzature sportive, edifici e costruzioni per lo sport, zone per attrezzature sportive. In tali zone è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro, chioschi per la vendita di bibite, giornali, ecc. Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.
- "Fd" – Aree per parcheggi: sono zone destinate alla realizzazione di parcheggi anche a più livelli per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere. In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli. L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale. Enti o privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e relativi impianti, in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

Art. 44 – Piani Urbanistici Attuativi vigenti

I Piani Urbanistici Attuativi convenzionati continuano ad applicare le definizioni stereometriche, i parametri edilizi e quelli urbanistici propri degli strumenti stessi, fatta salva la possibilità di adeguarli con apposita variante al P.U.A. alle indicazioni contenute nelle presenti norme; resta salva la facoltà di apportare quelle varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non incidano sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.
I Piani Urbanistici Attuativi convenzionati di iniziativa pubblica e privata, sono disciplinati nelle modalità, nell'efficacia e nei contenuti dall'art. 20 della L.R. n. 11/2004.
Nel caso di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione, l'edificazione può essere portata a termine con le modalità stabilite dal precedente comma 1, soltanto nel caso in cui l'urbanizzazione dell'area risulti completata.
Negli elaborati grafici del P.I. sono riportati puntualmente i P.U.A. convenzionati per i quali sono ancora vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi.

Art. 45 - Zone A-RU e B-RU di Riqualificazione Urbana della Città in Trasformazione

La Città in trasformazione comprende anche quelle parti della città esistente costituite da aree sulle quali sono presenti delle attività vitivinicole e per le quali si prevede una loro riqualificazione e rifunzionalizzazione con l'obiettivo di migliorare la qualità urbana e ambientale.
La loro trasformazione deve essere soggetta a P.U.A. il quale dovrà prevedere gli standard secondo quanto previsto dall'art. 8 delle presenti Norme.
Tali aree sono individuate come:

- Zona “A-RU”, ambiti ricadenti all'interno del perimetro di Centro Storico;
- Zona “B-RU”, ambiti ricadenti in zone esterne al centro storico.

I parametri di intervento o le prescrizioni di ciascuna zona sono definiti e riportati nel Repertorio Normativo.

Art. 46 – Zone C2 della Città in trasformazione

Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per l’insediamento di edifici residenziali e destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza.
L’edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un P.U.A. ed alla stipula della convenzione, che dovrà interessare tutte le aree comprese negli ambiti individuati.
Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia conseguenziale a quella preesistente e l’organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma, urbana complessiva e dell’impianto urbanistico delle zone limitrofe.
Le eventuali modifiche alla viabilità, sia pedonale che veicolare, non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni dello strumento urbanistico generale.
Dovrà essere evitata una sostanziale modifica dell'attuale altimetria e l'abbattimento di piante ad alto fusto e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n. 52/1978.
Nel caso in cui per l'edificazione si proceda alla costruzione di terrapieni sostenuti da muri di contenimento di altezza superiore ad un metro, il volume eccedente di essi sarà valutato come volume edilizio ai fini dell'utilizzazione del lotto, come specificato nelle presenti N.T.O..

Art. 47 – Zone D1 della città in Trasformazione

E' la Città in Trasformazione destinata ad attività economico produttive che il P.I. conferma e destina a processi di trasformazione e che sono privi delle principali opere di urbanizzazione.
Non sono ammesse le attività commerciali relative alle grandi strutture di vendita.
Sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario o al personale di custodia sino ad un volume massimo di 600 mc per unità produttiva. Tali costruzioni devono comporsi sotto il profilo formale in modo armonico con gli edifici produttivi e in aderenza agli stessi o al piano sovrastante.
Il P.U.A. deve rapportarsi con il tessuto urbano circostante affinchè la nuova edificazione e la sua organizzazione non alteri i rapporti con i caratteri urbanistici, tipologici e formali del contesto circostante e quindi non modifichi la percezione e la riconoscibilità dei luoghi.

Art. 48 - Aree oggetto di Accordi tra pubblico e privati ai sensi dell’art. 6 L.R. n. 11/2004

L’art. 6 della L.R. n. 11/2004 permette al Comune la stipula di accordi con soggetti privati, che prevedano proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico per la realizzazione di previsioni della pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinate e senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Gli Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, che accedono al P.I., sono condizionati alla conferma delle relative previsioni con l'approvazione del P.I..
Il P.I. individua e recepisce come parte integrante gli accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004 approvati con delibera di Giunta secondo le Linee Guida definite con D.G.C. finalizzati al perseguimento di interessi pubblici attraverso interventi di trasformazione urbanistica.
Gli stessi Accordi si attuano secondo i contenuti riportati nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dai privati proponenti ed approvato dalla Giunta Comunale e saranno sviluppati attraverso P.U.A. o intervento diretto secondo le presenti N.T.O..
Gli interventi di trasformazione previsti dagli Accordi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di Valutazione di compatibilità idraulica del P.I..
L'attuazione degli interventi definiti con gli Accordi di cui al presente articolo possono essere oggetto di modeste variazioni in fase esecutiva senza costituire variante al P.I. a condizione che siano rispettate:

- la Superficie territoriale (St) di P.U.A., intesa nei limiti di quanto previsto dalle presenti norme, e l'eventuale SAU trasformata;
- la capacità insediativa teorica del P.U.A. (volume ammesso o superficie coperta ammessa);
- il dimensionamento delle aree a standard secondo i minimi di legge;
- il beneficio pubblico derivante dall'Accordo stesso;
- le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Art. 49 – Perequazione urbanistica

La perequazione consiste nell'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi:

- dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica;
- degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche
- destinazioni d'uso assegnate alle singole aree;
- della quota di aree da cedere all'Amministrazione.

All'interno degli ambiti di perequazione:

- l'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante uno o più strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata;
- è prevista la cessione di aree, l'impegno a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi al costo delle aree e delle opere;
- qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal P.I.

Il P.I. definisce i criteri e le modalità attuative della perequazione e può:

- precisare gli ambiti individuati dal P.A.T.;
- individuare ulteriori ambiti di perequazione precisandone la tipologia;
- indicare le parti in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.

L'uso specifico delle singole aree cedute viene definito dal P.I. o dagli accordi, comunque per conseguire finalità di interesse rilevante quali:

- attuare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;
- attuare edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
- rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire;
- individuare le aree della compensazione urbanistica;

- individuare le zone di “atterraggio” di crediti edilizi;
- la formazione di sistemi ecologici ambientali, preferibilmente integrati con funzioni di mitigazione idraulica e difesa del suolo.

Art. 50 – Credito Edilizio

Il credito edilizio si configura come l'acquisizione del diritto ad esprimere volumetrie edificatorie, conseguente all'attuazione di determinati interventi di riqualificazione ambientale, da esercitarsi nella medesima area o altra area indicata.
I principali interventi di riqualificazione ambientale per i quali il P.I. può prevedere credito edilizio sono:

- demolizione di opere incongrue;
- eliminazione degli elementi di degrado;
- realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- compensazione urbanistica di cui all'articolo successivo.

Il P.I. può individuare ulteriori opere ed interventi che determinano il credito edilizio, oltre a quelli già individuati dal P.A.T..
Il P.I. disciplina gli interventi di cui al comma 1) ed individua gli ambiti in cui il credito edilizio è esigibile, prevedendo l’attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere.
Il credito edilizio non è riconosciuto per le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi; sono fatti salvi i casi in cui tali opere sono state oggetto di sanatoria secondo la normativa vigente.
L’esigibilità del credito edilizio deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, o l’integrazione-adeguamento di quelle esistenti, dimensionate sull’intervento nel suo complesso, secondo quanto previsto dalle presenti norme e dalla normativa vigente.
I criteri per la determinazione del valore da attribuire al credito edilizio sono definiti con specifico atto di indirizzo della Giunta Comunale.
Il credito edilizio è liberamente commerciabile all’interno del territorio comunale ai sensi dell’art. 36, comma 4 della L.R. n. 11/2004 ed è certificato da specifico provvedimento amministrativo (DCC, DGC, determinazione del Responsabile del Servizio). Viene annotato nel *Registro dei crediti edilizi* ai sensi dell’art. 17, comma 5, lettera e) della L.R. n. 11/2004 a cura del Responsabile del Servizio.
Il credito edilizio acquista efficacia con l’attuazione delle azioni di cui al comma 1) del presente articolo e viene iscritto nel *Registro dei crediti edilizi*, ad eccezione del caso in cui lo stesso credito venga utilizzato all’interno del medesimo procedimento autorizzativo.

Art. 51 – Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica consiste nella possibilità, per i proprietari di aree e/o di edifici oggetto di vincolo preordinato all’esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria anche nella forma del credito edilizio, mediante la definizione concordata di forme alternative all'espropriazione.
Le modalità della compensazione possono consistere nella permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure nella partecipazione dei proprietari medesimi alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici localizzati dal piano degli interventi su immobili dagli stessi posseduti.

Art. 52 – Percorsi attrezzati pedonali e ciclabili di fruizione turistica

La rete di percorsi individuata nelle tavole di P.I. ha carattere naturalistico-ambientale e la sua realizzazione, completamento o ampliamento, in forma di sentiero rientra nel generale obiettivo della riqualificazione e valorizzazione degli aspetti paesaggistici del territorio.
Il tracciato dovrà essere realizzato con materiali compatibili con l'ambiente, riutilizzando quanto eventualmente esistente e adeguatamente segnalato con apposita cartellonistica e attrezzato con punti di sosta e ristoro e segnalazione di punti per ammirare il paesaggio. La rete può essere ampliata ed integrata.
I percorsi pedonali dovranno essere nettamente separati dalla sede stradale destinata al traffico veicolare attraverso la realizzazione di opportune barriere di protezione e di sicurezza.
Le piste ciclabili, qualora previste, dovranno essere realizzate secondo quanto previsto dalla L.R. n. 39 del 30/12/1991 e dalla DGR n. 8018 del 27/12/1991. Ai lati dove è possibile, vanno piantumate siepi ed alberature di essenze autoctone e le eventuali recinzioni non devono avere elementi sporgenti e pericolosi.

Indice

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI....1
Art. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente....1
Art. 2 - Finalità e contenuti del P.I....1
Art. 3 - Elaborati del P.I....2
Art. 4 - Suddivisione del territorio comunale....3
Art. 5 – Modalità di attuazione del Piano degli Interventi....3
Art. 6 - Piano urbanistico attuativo (P.U.A.)....4
Art. 7 – Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi....5
Art. 8 - Opere di urbanizzazione e standard urbanistici....5
Art. 9 - Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi e monitoraggio....7
Art. 10 - Durata ed efficacia del Piano degli interventi....8
Art. 11 – Disposizioni transitorie del Piano degli interventi....8
TITOLO II - Vincoli, pianificazione territoriale, fasce di rispetto....9
Art. 12 - Vincoli - Generalità....9
Art. 13 - Vincolo idrogeologico – forestale R.D. n. 3267 del 30/12/1923....9
Art. 14 - Vincolo sismico – O.P.C.M. 3274/2006 / O.P.C.M. 3519/2006 “zona 3”....9
Art. 15 - Vincolo monumentale D.Lgs. n. 42/2004, artt. 10 e 13 – Ambiti / Elementi puntuali....9
Art. 16 – Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 art. 136 – Aree di notevole interesse pubblico – D.M. 3/07/1975....9
Art. 17 - Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004: art. 142 lett. c – Corsi d'acqua....11
Art. 18 - Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004: art. 142 lett. g – Territori coperti da foreste e boschi – Vincolo Destinazione Forestale L.R. n. 52/1978 artt. 14 e 15 – L.R. n. 5/2005....11
Art. 19 - Soprassuoli percorsi dal fuoco art. 10 L.353/2000....12
Art. 20 - Idrografia pubblica / servitù idraulica – R.D. n. 368/1904 e R.D. n. 523/1904....12
Art. 21 - Viabilità principale / Fasce di rispetto stradale – D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992....12
Art. 22 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934....13
Art. 23 - Pozzi di prelievo per uso idropotabile / Fasce di rispetto – D.Lgs 152/2006....14
Art. 24 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico....14
Art. 25 – Elettrodotti / Fasce di rispetto D.M. 29/05/2008....14
TITOLO III – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO....15
Art. 26 – Rete ecologica Locale....15
Art. 27 – Invarianti di natura geologica....15
Art. 28 – Invarianti di natura storico - monumentale....15
Art. 29 – Invarianti di natura agricolo – produttiva....16
Art. 30 – Idrografia principale / Zone di tutela – L.R. n. 11/2004 art. 41 lett g....16
Art. 31 – Aree di tutela dei siti a rischio archeologico....17
Art. 32 – Contesti figurativi dei complessi monumentali....17
Art. 33 – Coni visuali di interesse paesaggistico....18
Art. 34 – Territorio agricolo – Zone “E”....18
Art. 35 – Idoneità dei terreni e Compatibilità Idraulica....21
TITOLO IV – TESSUTO URBANO....23
Art. 36 - Assetto del territorio....23
Art. 37 - Componenti del Tessuto urbano e della Città in Trasformazione....23
Art. 38 – Le destinazioni d'uso del Tessuto urbano e della Città in Trasformazione....24
Art. 39 - Zona “A” Nuclei di antica origine della città storica....24
Art. 40 - Zone “B” della città consolidata residenziale....35
Art. 41 - Zone “C1” della città consolidata residenziale....35
Art. 42 – Zone D1 della città economico - produttiva, commerciale, direzionale....36
Art. 43 – La città pubblica....36
Art. 44 – Piani Urbanistici Attuativi vigenti....37
Art. 45 - Zone A-RU e B-RU di Riqualificazione Urbana della Città in Trasformazione....37
Art. 46 – Zone C2 della Città in trasformazione 38
Art. 47 – Zone D1 della città in Trasformazione....38
Art. 48 - Aree oggetto di Accordi tra pubblico e privati ai sensi dell’art. 6 L.R. n. 11/2004....38
Art. 49 – Perequazione urbanistica....39
Art. 50 – Credito Edilizio....40
Art. 51 – Compensazione urbanistica....40
Art. 52 – Percorsi attrezzati pedonali e ciclabili di fruizione turistica 41

ALLEGATO A
ESTRATTO NORME PTCP

PARTE III
SISTEMA AMBIENTALE

Titolo 1
Rete ecologica

Art. 46 - Obiettivo

1. Il PTCP, in applicazione dell'art. 22, comma 1, lettera i) della L.R. 11/04, salvaguarda le risorse ambientali del territorio provinciale tutelando, integrando e ampliando il patrimonio ambientale e naturalistico presente in ciascuna area e connettendo tra loro le zone ecologico-funzionali per favorire le biocenosi e la salvaguardia delle biodiversità.

Art. 47 – Definizione e identificazione

1. Il PTCP identifica la rete ecologica provinciale composta dai biotopi, dalle aree naturali, dai fiumi, dalle aree di risorgiva, dai percorsi a valenza culturale e fruitiva (*greenways*) e dagli altri elementi naturali che caratterizzano il territorio provinciale e costituita in particolare da:

a. **aree nucleo**: aree che presentano i maggiori valori di biodiversità regionale; esse sono costituite dai siti della rete Natura 2000 individuati ai sensi delle direttive 92/43/CEE e ss.mm.ii. e 2009/147/CE e ss.mm.ii. e dalle Aree Naturali Protette ai sensi della Legge 394/1991, unitamente ad aree diverse per le quali è documentata la presenza di habitat e/o specie di interesse comunitario e che si trovano in continuità geomorfologica e vegetazionale con Siti di Natura 2000;

b. **isole ad elevata naturalità**: aree naturali o seminaturali, anche di piccole dimensioni ed ubicate in una matrice ad elevata antropizzazione, con collocazione geografica e caratteri morfo-strutturali atti a favorire trasferimenti di organismi fra le aree nucleo, tra le quali possono assumere un ruolo anche i siti degradati oggetto di interventi di rinaturazione (es. cave esaurite);

c. **corridoi ecologici**: ambiti di sufficiente estensione e naturalità, aventi struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica a lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione. Sono rappresentati prevalentemente da sistemi agro vegetazionali o corsi d'acqua aventi sviluppo lineare. All'interno dei corridoi ecologici, così come rappresentati nel PTCP:

   - è vietata l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini, in particolare se occupati da vegetazione, nonché la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere l' habitat ripariale e fluviale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica;

- sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici;

d. **aree di connessione naturalistica**: ambiti di sufficiente estensione e naturalità, in continuità con le aree nucleo, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali e animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione. Sul territorio veronese esse sono rappresentate da:

   - **aree pedecollinari:** ambiti di notevole rilevanza naturalistica anche in quanto comprensivi di habitat di interesse comunitario. Vi si alternano in un pregevole ecomosaico, elementi naturali ed elementi coltivati, caratteristici di condizioni climatiche di impronta mediterranea;

   - **fascia morenica gardesana**: tale ambito, pur notevolmente antropizzato, conserva sia singole emergenze naturalistiche (specie, habitat ed habitat di specie), sia elementi di pregio agrario e paesaggistico con vigneti di qualità e frutteti, alternati a residui di prati aridi;

   - **area agricola del Lugana**: elemento di grande valenza grazie al permanere di caratteri colturali tipici (vigneti del Lugana) e alla diffusa presenza di elementi naturali e/o seminaturali (siepi, filari, macchie boscate) che conferiscono all'ambito un'importante funzione eco relazionale in un'area vasta, come quella perilacuale, soggetta ad intensa antropizzazione;

   - **arrenatereti**: prati pingui, regolarmente ma non intensivamente falciati. In tal modo tali formazioni mantengono una rilevante diversità floristica e faunistica, il che rende ragione del loro ruolo ecologico. In provincia di Verona questi ambienti trovano diffusione sia in zona montana inferiore, sia in aree pedecollinari;

e. **aree di rinaturalizzazione:** ambiti prevalentemente dedicati all'agricoltura intensiva, con presenza di elementi naturali relitti e caratterizzati da potenzialità di rinaturalizzazione date dalla particolare ubicazione, da segni residuali di elementi naturali e/o seminaturali (siepi, nuclei boscati e filari) nel complesso funzionali all'integrazione del sistema eco relazionale. Fanno parte di tale categoria, fra gli altri, gli ambiti di risorgiva in quanto caratteri ambientali più tipici della Pianura Padana Veneta, biotopi di grande valore naturalistico e risorse idriche di assoluta rilevanza.

Art. 48 - Attuazione della rete ecologica

1. I Comuni nella redazione dei piani regolatori comunali di cui alla L.R. 11/2004:

   a. recepiscono la rete ecologica individuata nel PTRC e nel PTCP e procedono ad una ricognizione dettagliata, sulla base di appropriati studi ecologici e naturalistici, per integrare e meglio descrivere gli elementi della rete, individuando altresì gli elementi naturali che possono costituire, a livello comunale, completamento della rete ecologica provinciale;

b. precisano il perimetro della rete ecologica rispetto all'analisi condotta al punto precedente ridefinendone anche i confini qualora ne ricorrano le condizioni ecologiche e naturalistiche, senza ridurre la consistenza complessiva delle singole aree naturali definite dal PTCP e costituenti la rete;

c. definiscono gli indirizzi di sostenibilità ambientale, ecologica e naturalistica del costruito da perseguire nella redazione del Piano Regolatore Comunale di cui alla LR 11/2004;

d. pianificano gli interventi di trasformazione dei suoli perseguendo la finalità di salvaguardia e completano i corridoi ecologici, compensando le incidenze previste dalle nuove trasformazioni del territorio con l'accrescimento della funzionalità ecologica della rete;

e. promuovono la realizzazione dei corridoi ecologici anche mediante l'utilizzo degli istituti della compensazione e della perequazione territoriale;

f. verificano l'opportunità di collegare alla rete ecologica i giardini pubblici, i parchi di ville private e gli spazi verdi pubblici in genere;

g. assicurano che tutti gli interventi di rinaturalizzazione, siano essi di riqualificazione, di mitigazione o di compensazione, siano effettuati tramite l'utilizzo dell'ingegneria naturalistica.

2. Qualora non sia prevista la redazione del PATI la definizione del completamento comunale della rete ecologica dovrà in ogni caso essere coordinata con le previsioni dei Comuni contermini.

3. Le nuove attività previste all'interno delle aree della rete ecologica, con l'esclusione dei siti della rete Natura 2000 cui si applicano le disposizioni di cui al DPR 357/97 e ss.mm.ii., sono consentite previa redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la loro compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

Art. 49 - Area nucleo, isola ad elevata naturalità e corridoio ecologico

1. (P) Fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e ss.mm.ii., nelle more dell'adeguamento dei piani di competenza comunale al PTCP, all'interno delle aree nucleo, delle isole ad elevata naturalità e corridoi ecologici è comunque ammessa:

a. la realizzazione di edificazioni private, secondo le previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, qualora i soggetti attuatori degli interventi utilizzino accorgimenti costruttivi atti a minimizzare l'impatto ambientale, paesaggistico, il consumo energetico e gli effetti da inquinamento acustico e luminoso, adottando tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale;

b. la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, ecc.), adottando tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale.

2. (P) Fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e ss.mm.ii., all'interno delle aree nucleo, delle isole ad elevata naturalità e dei corridoi ecologici, con l'esclusione dei siti della rete Natura 2000, i progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti ecc) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.

3. Fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e ss.mm.ii., all'interno delle aree nucleo, delle isole ad elevate naturalità e dei corridoi ecologici, i Comuni in sede di redazione dei piani regolatori comunali di cui alla L.R. 11/2004:

a. non prevedono ampliamenti delle aree edificabili esistenti fatta salva la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio circostante che adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale;

b. i Comuni le cui aree residenziali e produttive ricadano nelle aree nucleo per oltre il 70% della superficie totale individuata dallo strumento urbanistico comunale, possono prevedere ampliamenti ai soli fini residenziali o per attività a servizio della residenza anche all'interno delle aree nucleo per una superficie d'ambito non superiore al 10% della superficie territoriale rispettivamente residenziale e produttiva esistente ricadente nelle aree nucleo, assicurando che le nuove costruzioni utilizzino accorgimenti costruttivi atti a minimizzare l'impatto ambientale, paesaggistico, il consumo energetico e gli effetti da inquinamento idrico, atmosferico, acustico, luminoso e del suolo;

c. con riferimento alle aree agricole, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente, possono ammettersi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;

d. assicurano, tramite specifica normativa, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso;

e. incentivano interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica;

f. incentivano e tutelano le strutture connesse al mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali orientate alla coltura biologica;

g. incentivano la riqualificazione delle cave dismesse ricorrendo alla creazione di biotopi artificiali, come zone umide, anche rinaturalizzando la morfologia delle sponde e l'assetto complessivo degli spazi di cava, utilizzando per la riqualificazione esclusivamente essenze erbacee, arbustive ed arboree autoctone.

Art. 50 - Area di connessione naturalistica

1. (P) I progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, ecc) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.

2. I Comuni, per le aree di connessione naturalistica, nella redazione dei piani regolatori comunali di cui alla L.R. 11/2004:

a. incentivano la rilocalizzazione delle attività e degli impianti non agricoli fuori dalle aree di connessione naturalistica, anche attraverso l'istituto del credito edilizio;

b. prevedono il mantenimento delle caratteristiche e del ruolo eco relazionale di tali aree nei confronti degli habitat e delle specie guida delle aree nucleo di pertinenza;

c. incentivano e valorizzano il recupero delle aree ai fini della fruizione ambientale, anche utilizzando tratturi e capezzagne come percorsi pedonali;

d. incentivano l'utilizzo di edifici esistenti connessi all'attività agricola e non più funzionali alla stessa, permettendo anche cambi di destinazione d'uso esclusivamente a scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero, con finalità di fruizione del territorio circostante avendo attenzione all'inserimento architettonico nel contesto di riferimento;

e. incentivano interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica e l'inserimento paesaggistico.

Art. 51 – Area di rinaturalizzazione

1. Con riferimento alle aree di rinaturalizzazione, i Comuni, nella redazione dei piani regolatori comunali di cui alla L.R. 11/2004:

a. orientano le scelte di pianificazione alla tutela e valorizzazione degli elementi di naturalità residua, anche attraverso la connessione tra essi;

b. individuano le potenziali aree di rimboschimento mediante specie arboree autoctone, pari ad almeno il 5% dell'esistente della superficie agricola ricadente nelle aree di rinaturalizzazione, ed individuano le norme e modalità di realizzazione come opere di urbanizzazione secondaria;

c. provvedono alla verifica del censimento dei fontanili già effettuato dalla Provincia localizzando le risorgive in termini fondiari e su base catastale;

d. incentivano la creazione di percorsi didattici, attività ludico-sportive lungo i fiumi di risorgiva, gli altri corsi d'acqua, e le connessioni ecologiche;

e. incentivano le coltivazioni tradizionali dei prodotti tipici legati a luoghi e paesaggio;

f. incentivano il recupero e la valorizzazione delle aree umide di origine naturale ed antropica tutelandone la consistenza in essere.

Titolo 2
Aree agricole e forestali

Art. 52 - Obiettivo

1. Il PTCP salvaguarda e valorizza, ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. d) della L.R. 11/2004, l'attività agricola quale risorsa economica essenziale per lo sviluppo sostenibile della Provincia, consentendo la diminuzione delle aree destinate all'agricoltura solo in base ad adeguata valutazione economica, ambientale e sociale da parte degli enti competenti che ne giustifichi la trasformazione e tutelando le potenzialità di nicchia del mantenimento di colture tradizionali caratteristiche della provincia.

2. In connessione con le finalità di cui al primo comma, il PTCP tutela e valorizza altresì il patrimonio storico -culturale del territorio agricolo.

Art. 53 - Definizione e identificazione

1. Il PTCP in attuazione dell'art 22, comma 1, lett. d) della L.R. 11/04 individua le aree vocate alle coltivazioni agricole specializzate e all'attività agro-forestale.

2. Nel territorio vengono in particolare individuati i seguenti ambiti territoriali:

a. area delle attività agro forestali del Baldo e della Lessinia;

b. area della coltura specializzata della vite e dell'ulivo;

c. area di sud ovest dedicata alla coltura specializzata del riso;

d. area di prima pianura dedicata alla coltura specializzata della pesca;

e. area di sud est dedicata alle colture specializzate orticole;

f. area sud dedicata alla coltura specializzata della mela;

g. area a coltura specialistica del tabacco.

Art. 54 - Attuazione

1. I Comuni nella redazione dei piani regolatori comunali di cui alla L.R. 11/2004 valorizzano le aree destinate alle attività agricole specializzate e al sistema agro-forestale nel rispetto delle seguenti direttive: